



Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn



Grundstücksmarktbericht **2022**

für die Stadt Paderborn

Berichtszeitraum: 01.01.2021 - 31.12.2021

www.gutachterausschuss.paderborn.de

Impressum

Herausgeber	<u>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn</u>
Geschäftsstelle	Stadt Paderborn Amt für Vermessung und Geoinformation Am Hoppenhof 33 33104 Paderborn Turm B, Zimmer: 202, 208, 228, 229
Öffnungszeiten:	Montag bis Donnerstag 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr Freitag 8:30 Uhr bis 12:30 Uhr sowie nach Vereinbarung
Telefon:	(05251) 88-16284, -16285, -16286, -16282, -16280 und -16283
Telefax:	(05251) 88-21563
Internet:	www.gutachterausschuss.paderborn.de
E-Mail:	gutachterausschuss@paderborn.de

Paderborn, im März 2022

Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen.

Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß den Nutzungsbestimmungen von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> mit anzugeben.

Beispiel-Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2022, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Der Abruf dieses Grundstücksmarktberichtes ist über das Internetportal www.boris.nrw.de und über die Homepage des Gutachterausschusses www.gutachterausschuss.paderborn.de kostenfrei möglich. Für die Bestellung eines gedruckten Exemplars beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn werden nach der Vermessungs- und Wertermittlungskostenordnung – VermWertKostO NRW - Gebühren in Höhe von 46,- Euro erhoben. Ein solcher Ausdrucke kann online bestellt werden unter <https://mein-digiport.de>.

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Die Marktdaten dürfen zu eigenen Zwecken verwendet werden. Eine Vervielfältigung und Verbreitung des Marktberichtes (auch auszugsweise) ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet.

Inhaltsverzeichnis:

1	Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes	4
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	5
3	Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses	5
4	Umsätze auf dem Grundstücksmarkt	6
4.1	Anzahl aller eingegangenen Fälle – Entwicklung	7
4.2	Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs	7
4.3	Geldumsatz	8
4.4	Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)	9
4.5	Zwangsversteigerungen von Immobilien in der Stadt Paderborn	10
5	Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte	11
5.1	Baugrundstücke	11
5.2	Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn	12
5.3	Bodenrichtwerte für Wohnbauland und gemischte Bauflächen	13
5.4	Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen)	15
5.5	Bodenpreisindexreihen (1995 = 100) für Wohnbauland und gemischte Bauflächen abgeleitet aus den Bodenrichtwerten	16
5.6	Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen	17
5.7	Bodenwertermittlung für Grundstücke, die für den Bau von Wohnungs- oder Teileigentumsanlagen geeignet sind	18
5.8	Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	19
5.9	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen	19
5.10	Werte für Waldflächen	19
5.11	Bodenwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich	20
5.12	Erbbauszinssätze für Wohnbaugrundstücke	20
5.13	Ankaufswerte für Erbbaugrundstücke	20
6	Bebaute Grundstücke	21
6.1	Kauffälle	21
6.2	Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre	22
6.3	Preisveränderungen im bebauten Teilmarkt	23
7	Eigentumswohnungen	24
7.1	Kauffälle	24
7.2	Preisniveau und Entwicklung	25
7.3	Vergleichspreise in kleinen Wohnanlagen	26
8	Immobilienrichtwerte	28
9	Für die Wertermittlung erforderliche Daten und Modellbeschreibungen	35
9.1	Gebäundefaktoren	36
9.2	Verkehrswertermittlung mittels Sachwertverfahren	39
9.3	Liegenschaftszinssätze/Ertragsfaktoren	43
10	Rahmendaten	45
11	Sonstige Angaben	48
11.1	Grundstücksmarkt im übrigen Gebiet des Kreises Paderborn	48
11.2	Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwertinformationssystem	48
11.3	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn	48

1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die wesentlichen Entwicklungen des gewöhnlichen, nicht durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse beeinflussten, Grundstücksmarktes des Jahres 2021 im Gebiet der Stadt Paderborn werden im Folgenden kurz zusammengefasst. Detaillierte Informationen finden sich dazu ab Seite 7.

Mit 71 Verkaufsfällen von unbebauten Wohnbaugrundstücken für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung – freistehend, Doppelhaus- und Reihenhausbauung – wurden im Jahr 2021 nur knapp 50 % der Verkaufszahlen des Jahres 2020 (148 Fälle) registriert. Bei 19 dieser Verkaufsfälle handelt es sich um Verkäufe städtischer Baugrundstücke. Dieser niedrige Umsatz in dieser Kategorie ist einmalig.

Die Anzahl der verkauften Baugrundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung stieg dagegen im Jahr 2021 auf 59 Fälle verglichen mit 33 Fällen in 2020 und 19 Fällen im Jahr 2019. Der Anteil städtischer Verkaufsobjekte hieran beläuft sich auf 34 Fälle. Sowohl die Gesamtzahl derartiger Verkaufsfälle als auch der städtische Anteil von rd. 58 % stellen ein Allzeithoch dar.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbaugrundstücke sind in 2021 um etwa 13 % gestiegen. Damit wurden die Bodenrichtwerte das vierte Jahr in Folge um rd. 10 % oder mehr angehoben.

Mit dem Verkauf von 20 unbebauten Gewerbe- und Industriebaugrundstücken wurden im Jahr 2021 3 Fälle mehr registriert, als im Durchschnitt der vergangenen 10 Jahre. Die Preise und Richtwerte für diese Baugrundstücke sind geringfügig gestiegen.

Die Verkaufszahlen von Grundstücken, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern inklusive Doppelhaushälften und Reihenhäusern bebaut sind, entsprechen mit 321 den durchschnittlichen Verkaufszahlen der vergangenen 10 Jahre. Die Preise in dieser Immobilienkategorie sind im Jahr 2021 um 7 % bis 8 % gestiegen.

Mit 72 registrierten Kauffällen von Grundstücken, die mit Mehrfamilienhäusern inklusive gemischt genutzter Objekte bebaut sind, wurden 14 weniger als im Jahr 2020 registriert. Gegenüber dem Mittel aus den vergangenen 10 Jahren, bedeutet dieser Umsatz ein Rückgang von 11 Fällen. Auch für diesen Gebäudetyp ist von steigenden Preisen auszugehen, die für ältere Objekten in guten bzw. sehr guten Lagen ca. 10 % über dem Niveau des Jahres 2020 liegen.

Dagegen markieren die 29 Kauffälle von Grundstücken, die mit Gewerbe-, Büro- und Geschäftsgebäuden bebaut sind, gegenüber dem durchschnittlichen Umsatz der vergangenen 10 Jahre in Höhe von rd. 24 Fällen einen deutlichen Umsatzanstieg.

Mit 546 Kauffällen im Teilmarkt für Eigentumswohnungen im Jahr 2021 wurden rd. 10 % Kauffälle weniger registriert als im Jahr 2020. Für Eigentumswohnungen sind die Preise in allen Baujahresklassen um 10 % bis 20 % gestiegen.

Der Geldumsatz am Paderborner Immobilienmarkt betrug im Jahr 2021 ohne Nebenkosten rd. 483 Millionen Euro. Dieser Umsatz markiert ein Allzeithoch. Zum Vergleich: im Jahr 2011 wurden am Paderborner Immobilienmarkt bei einer deutlich höheren Zahl an Transaktionen „nur“ rd. 230 Millionen Euro erreicht.

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Grundstücksmarktbericht gibt in generalisierter Form eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das Gebiet der Stadt Paderborn. Er wird jährlich vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn herausgegeben und enthält Angaben über die Umsatz- und Preisentwicklung sowie über das Preisniveau. Er basiert auf den Daten und Auswertungen des Gutachterausschusses, die sich maßgeblich auf die Auswertung sämtlicher Verträge über Immobilienkäufe und -übertragungen im Stadtgebiet stützen.

Der Bericht wendet sich sowohl an die interessierte Öffentlichkeit als auch an Bewertungssachverständige zur Unterstützung ihrer Tätigkeit. Weiterhin wendet er sich an die private Wirtschaft, die öffentliche Verwaltung sowie die Wissenschaft und Forschung, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Im Hinblick auf die unterschiedlichen Nutzer verfolgt der Bericht auch das Ziel, allgemein über die Tätigkeit des Gutachterausschusses zu informieren. Entsprechend dieses umfassenden Informationsansatzes wird der Grundstücksmarktbericht über den Internetauftritt des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn und über das Internetportal BORIS.NRW kostenfrei bereitgestellt.

3 Einrichtung und Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind nach verschiedenen rechtlichen Vorgaben für den Bereich der kreisfreien Städte, der Kreise und großen kreisangehörigen Gemeinden eingerichtet worden. Sie sind selbstständige, unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien von Sachverständigen einschlägiger Fachrichtungen, die über spezielle Kenntnisse und Erfahrungen in der Grundstücksbewertung verfügen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn besteht zurzeit aus sechzehn Mitgliedern, die hauptberuflich in den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Geodäsie, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwirtschaft, Landwirtschaft und im Steuerrecht tätig sind. Die Mitwirkung im Gutachterausschuss ist ehrenamtlich. Die Mitglieder werden von der Bezirksregierung Detmold nach Anhörung der Stadt Paderborn für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Rechtliche Grundlage hierfür ist die Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) vom 8. Dezember 2020.

Die **Aufgaben des Gutachterausschusses** sind in den §§ 192 ff Baugesetzbuch (BauGB) und im Teil 3 der GrundWertVO NRW beschrieben. Zu den Aufgaben gehören:

- die Erstellung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- die Erstellung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverluste oder für andere Vermögensnachteile auf Antrag
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten und Immobilienrichtwerten
- die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- die Erstellung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte auf Antrag
- die Bereitstellung von Informationen über den Grundstücksmarkt.

Zur Vorbereitung und Durchführung seiner Tätigkeit verfügt der Gutachterausschuss über eine Geschäftsstelle, die nach seiner Weisung arbeitet. Die Geschäftsstelle ist für den Bereich der Stadt Paderborn beim Amt für Vermessung und Geoinformation der Stadt Paderborn eingerichtet.

Sämtliche Kaufverträge über Liegenschaften innerhalb des Stadtgebietes werden gemäß § 195 Abs. 1 BauGB von den beurkundenden Stellen dem Gutachterausschuss zugeleitet. Sie werden ausgewertet und bilden als Kaufpreissammlung die Basis für die Tätigkeiten des Gutachterausschusses.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeiter*innen der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden. Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden nur erteilt, sofern ein berechtigtes Interesse dargelegt wird und der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Diese für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen Daten haben keinen Personenbezug und werden ebenfalls gegen Gebühr abgegeben. Auszüge aus der Kaufpreissammlung könne über die Internetpräsenz des Gutachterausschusses beantragt werden

Auskünfte über Bodenrichtwerte werden an jedermann erteilt. Ebenfalls frei zugänglich sind die erstmals zum 01.01.2022 abgeleiteten Immobilienrichtwerte.

Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich aus dem umfangreichen Datenmaterial der Kaufpreissammlung zusammengestellt. Anfragen von Eigentümern, Bauwilligen, Architekten, Bauträgern, Maklern, Sachverständigen, öffentlichen Stellen etc. zeigen das Interesse an der komprimierten Zusammenstellung grundstücksrelevanter Daten. Rund 2.900 mündliche und schriftliche Auskünfte über Bodenrichtwerte oder Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht sowie die Erstellung von 31 Gutachten im Jahr 2021 belegen dieses Interesse. Hinzu kommen zahlreiche Zugriffe auf die Internetseiten des Gutachterausschusses.

Mit der Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben tragen die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen dazu bei, den Grundstücksmarkt transparenter zu gestalten.

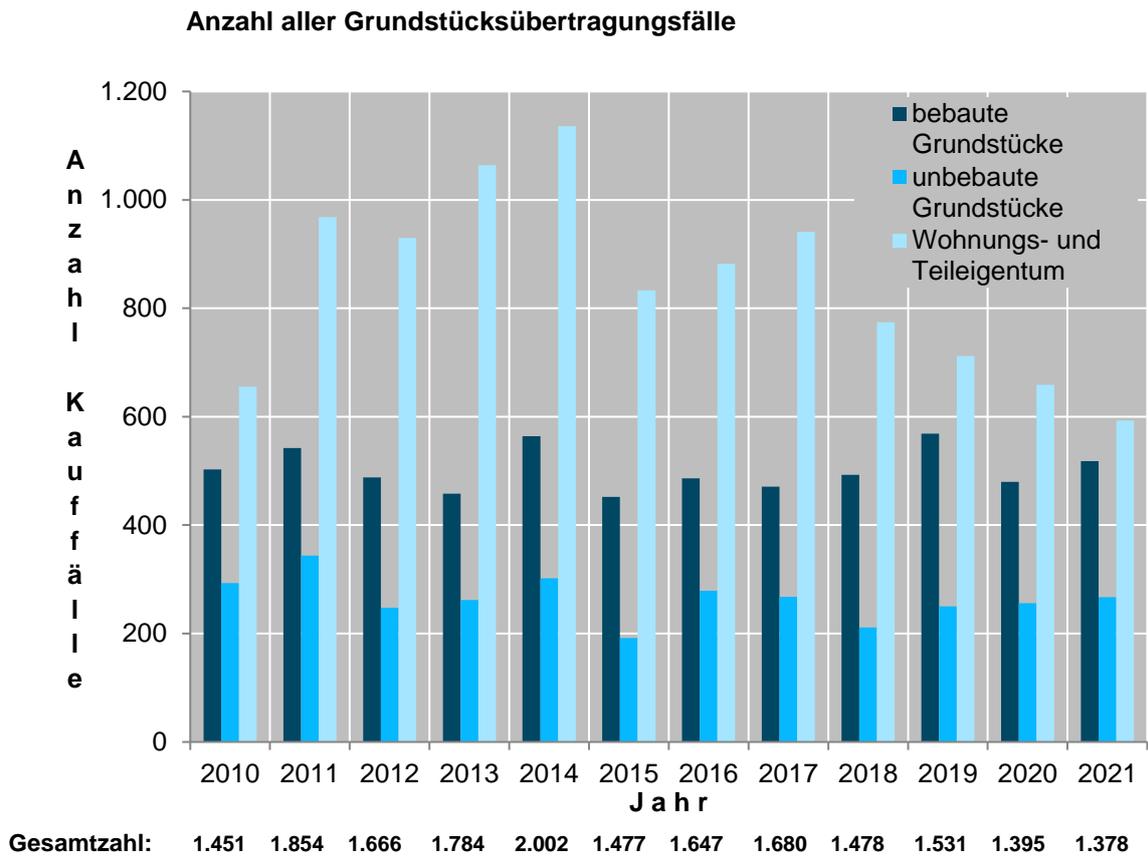
4 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

In der Regel bildet jedes übertragene Grundstücks- bzw. Grundbuchobjekt einen Kauffall. Enthält ein Vertrag mehrere selbständige Objekte – z. B. mehrere Eigentumswohnungen – geht die Anzahl dieser Objekte in die Anzahl der Kauffälle ein. Damit ist die Anzahl der Kauffälle höher als die Anzahl der registrierten Verträge.

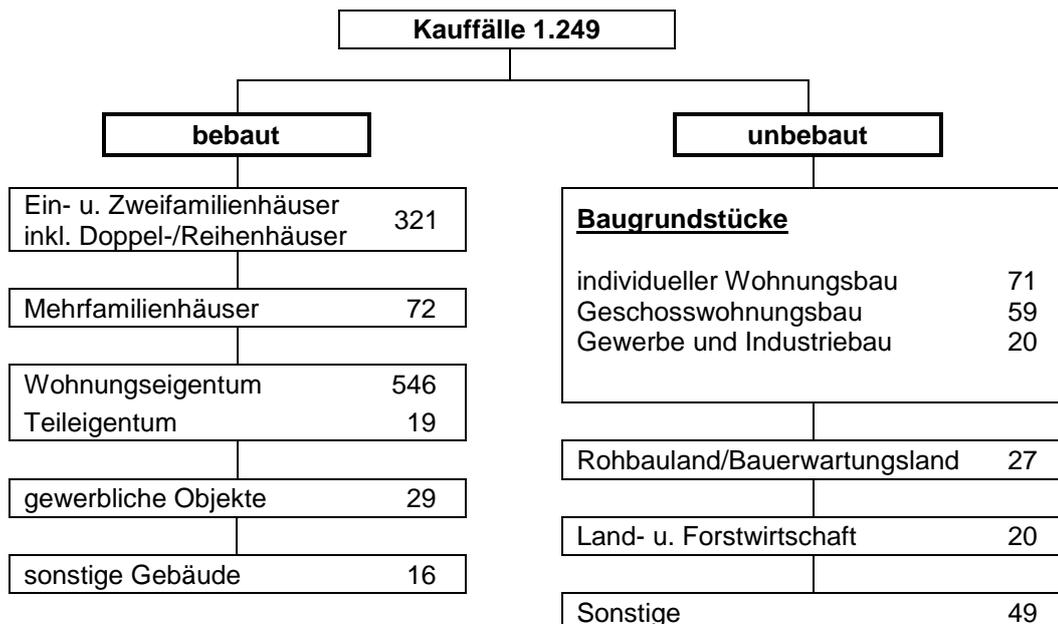
In der Grafik unter Abschnitt 4.1 sind alle Kauffälle, die dem Gutachterausschuss zugeleitet wurden, berücksichtigt.

Ab der Darstellung unter Abschnitt 4.2 basieren die Erhebungen nur auf Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Die Kauffälle des sog. ungewöhnlichen Geschäftsverkehrs werden, anders als in der Grafik unter Abschnitt 4.1, nicht herangezogen; dies sind Schenkungsverträge, ungewöhnliche Verträge unter Verwandten, Tauschverträge etc.

4.1 Anzahl aller eingegangenen Fälle – Entwicklung

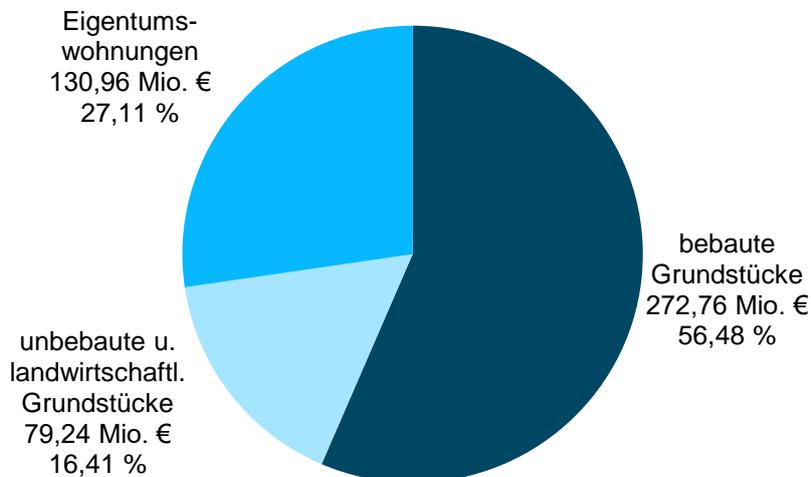


4.2 Anzahl und Aufschlüsselung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs



4.3 Geldumsatz

Gesamtumsatz 482,96 Mio. Euro (2020: 362,26 Mio. Euro)



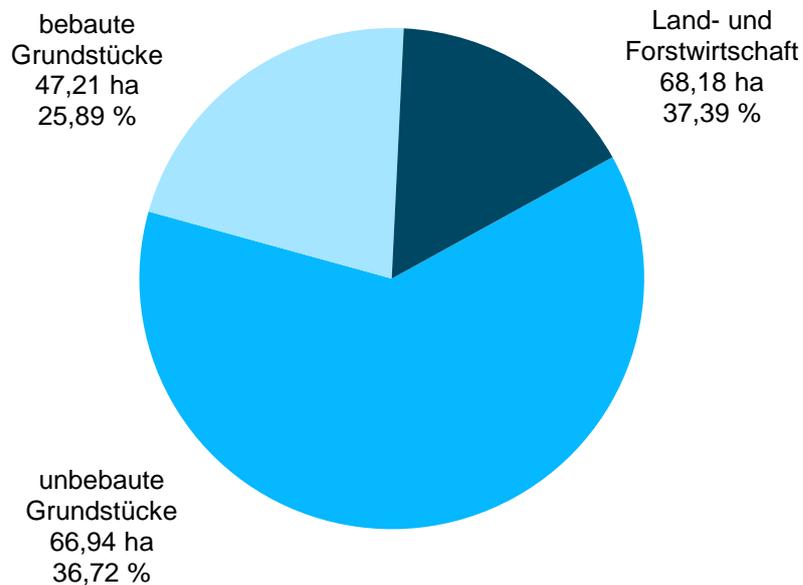
	2021	2020
bebaute Grundstücke	272,76 Mio. EUR	188,69 Mio. EUR
unbebaute Grundstücke	74,76 Mio. EUR	52,90 Mio. EUR
Land- u. Forstwirtschaft	4,48 Mio. EUR	0,93 Mio. EUR
Eigentumswohnung	130,96 Mio. EUR	119,74 Mio. EUR
Gesamtumsatz	482,96 Mio. EUR	362,26 Mio. EUR

Der Geldumsatz für die unbebauten und bebauten Grundstücke teilt sich im Jahr 2021 wie folgt auf:

	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	17,80 Mio. EUR	144,00 Mio. EUR
Geschosswohnungsbau	18,48 Mio. EUR	65,81 Mio. EUR
Gewerbe/Industrie	7,29 Mio. EUR	57,97 Mio. EUR
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	0 Mio. EUR	4,98 Mio. EUR
Rohbau- und Bauerwartungsland	28,30 Mio. EUR	-
sonstige unbebaute Flächen	2,89 Mio. EUR	-

4.4 Flächenumsatz (ohne Wohnungs- und Teileigentum)

Gesamtumsatz 182,33 ha (2020: 132,61 ha)

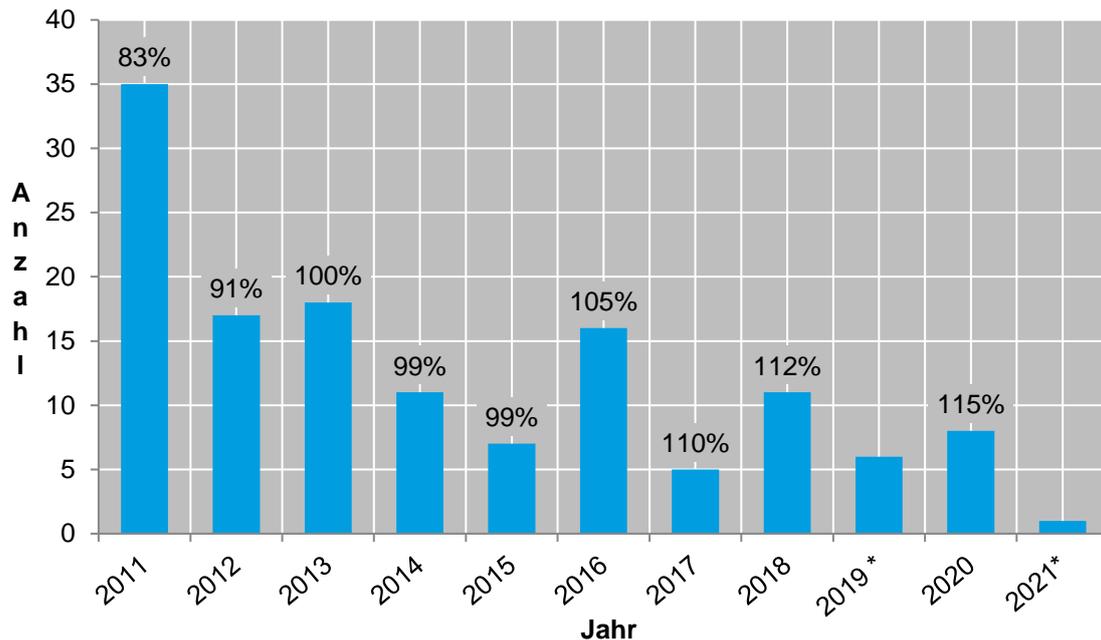


	2021	2020
bebaute Grundstücke	47,21 ha	28,44 ha
unbebaute Grundstücke	66,94 ha	82,71 ha
Land- u. Forstwirtschaft	68,18 ha	21,46 ha
Gesamtumsatz	182,33 ha	132,61 ha

Der Flächenumsatz für die unbebauten und bebauten Grundstücke teilt sich im Jahr 2021 wie folgt auf:

	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke
Ein- und Zweifamilienhausbau	4,39 ha	17,31 ha
Geschosswohnungsbau	3,52 ha	5,44 ha
Gewerbe/Industrie	4,86 ha	12,86 ha
sonstige Baulandflächen bzw. sonstige Gebäude	0 ha	11,60 ha
Rohbau- und Bauerwartungsland	14,16 ha	-
sonstige unbebaute Flächen	40,01 ha	-

4.5 Zwangsversteigerungen von Immobilien in der Stadt Paderborn



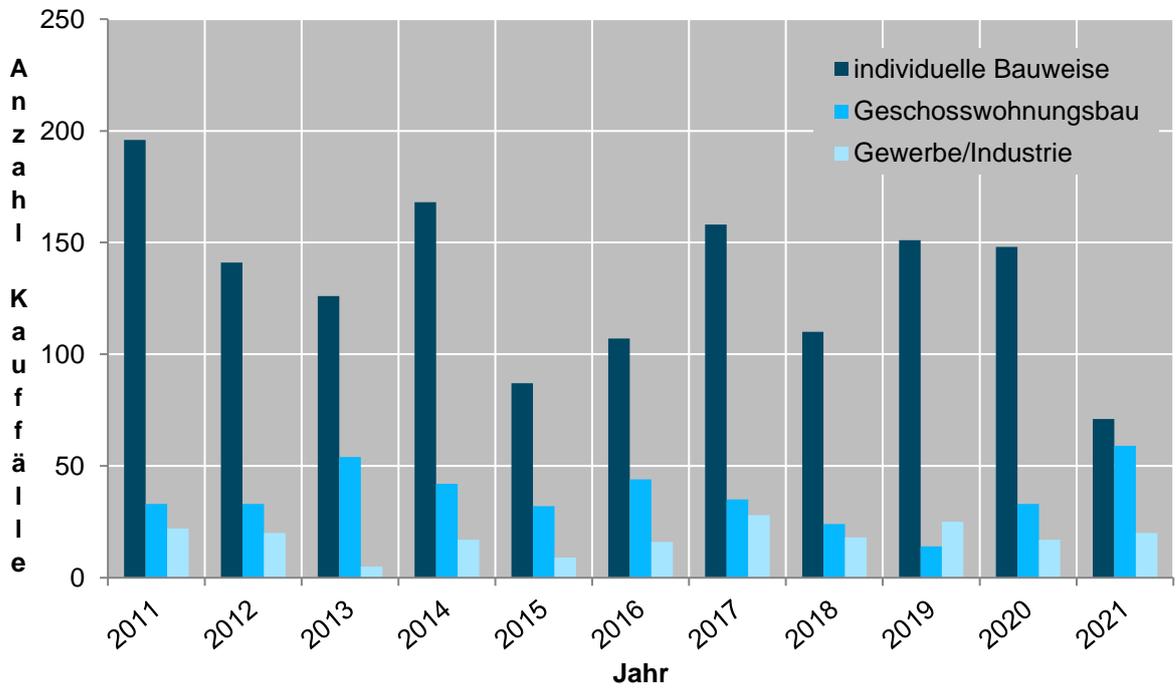
Die Höhe der Säulen stellt die Anzahl der Zwangsversteigerungen im jeweiligen Jahr dar. Die Prozentzahl über dem Balken gibt an, zu welchem Anteil der für die Zwangsversteigerungsverfahren ermittelten Verkehrswerte im Mittel der Zuschlag erfolgte.

In den mit einem * gekennzeichneten Jahren ist es auf Grund einer geringen Anzahl an Fällen bzw. wegen sehr unterschiedlicher Grundstücksmerkmale nicht sachgerecht, einen Prozentwert abzuleiten.

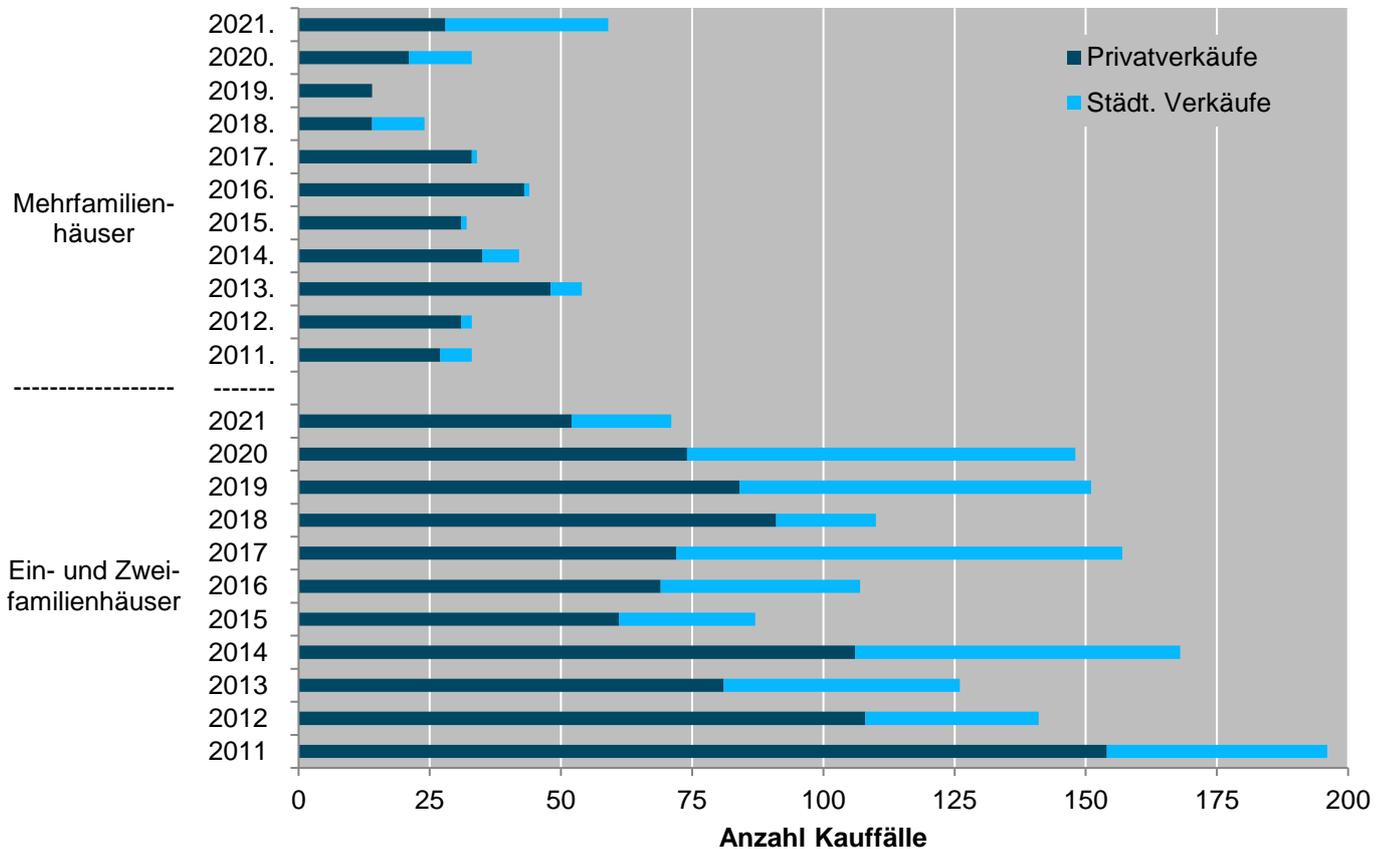
5 Unbebaute Grundstücke und Bodenrichtwerte

5.1 Baugrundstücke

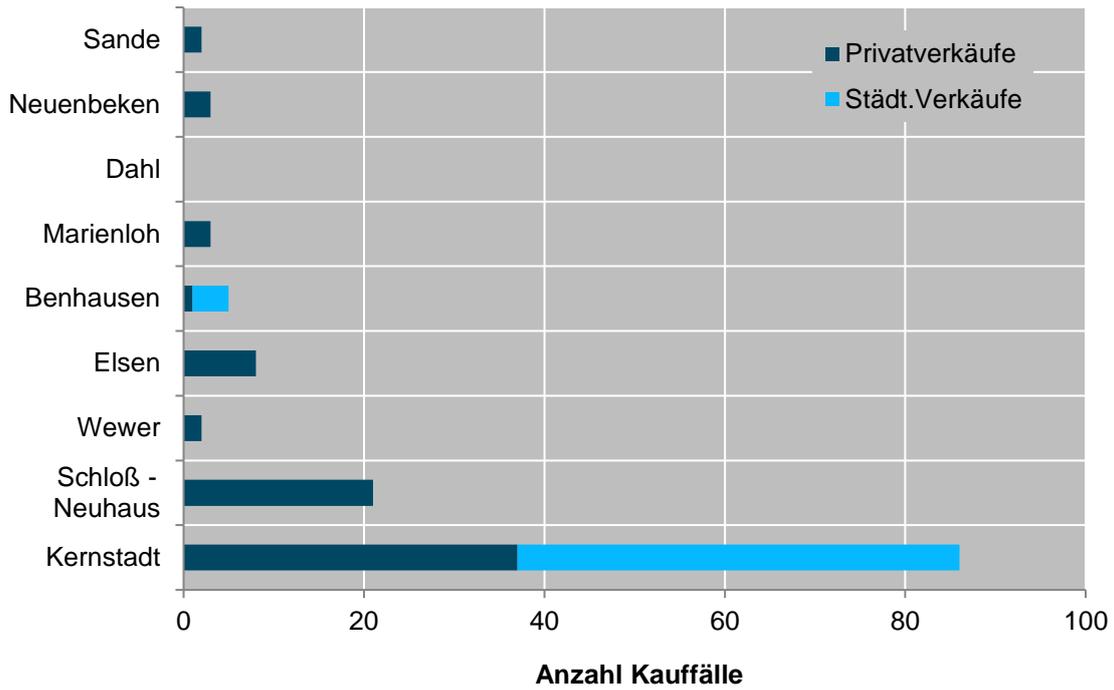
Anzahl der Kauffälle von Baugrundstücken – Entwicklung



Grundstücksverkäufe für die Wohnbebauung – Entwicklung



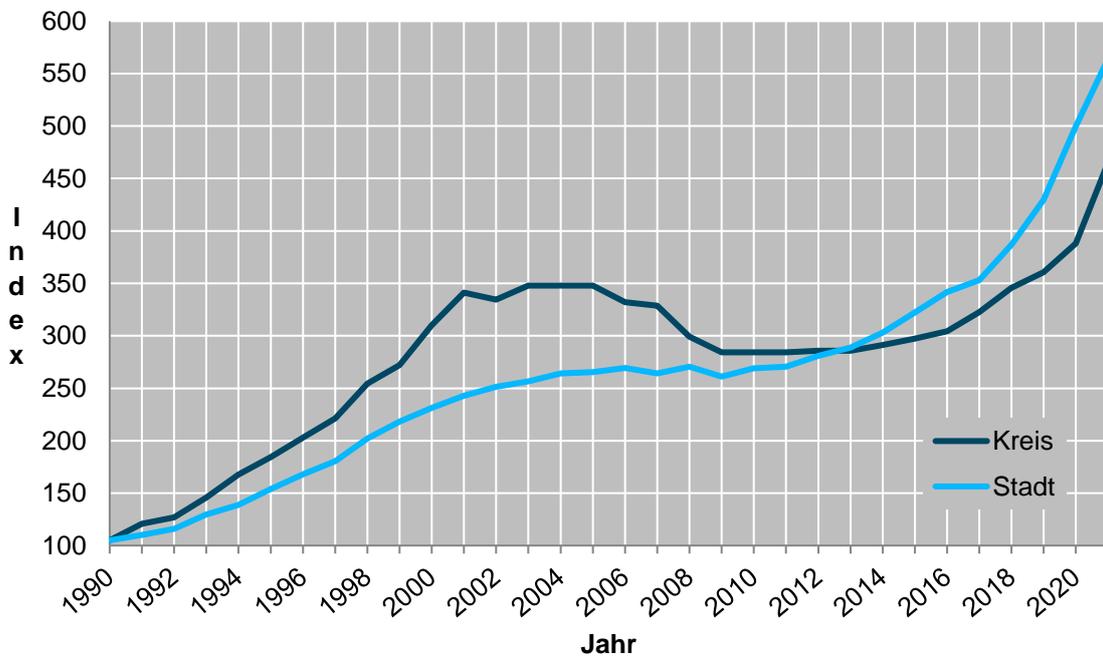
Verkäufe von Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt und in den Stadtteilen in 2021



5.2 Preisentwicklung in der Stadt und im übrigen Kreis Paderborn

Die Preisentwicklung im Kreis Paderborn (Kaufpreise) basiert auf einer anderen statistischen Grundlage als die Preisentwicklung in der Stadt Paderborn (Richtwerte). Basisjahr (Index= 100) ist 1989.

Baugrundstücke des Wohnungsbaus



Preisentwicklung der letzten 11 Jahre in %

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kreis	0	0,5	0	5	2	2,5	6	7,1	4,4	7,5	20,0
Stadt	0,6	3,8	2,8	5	6,3	6	3,3	9,6	11,1	16,3	12,9

5.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland und gemischte Bauflächen

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) schreibt im § 19 vor, dass Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und –tiefe, mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten erfasst werden sollen. Dementsprechend hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn über statistische Datenanalysen des lokalen Grundstücksmarktes auf der Grundlage der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ – Umrechnungskoeffizienten) abgeleitet und beschlossen. Die wertrelevante Geschossflächenzahl ist dabei wie folgt zu ermitteln: Ausgehend vom Zuschritt, der Grundstücksgröße und der planungsrechtlichen Festsetzung (überbaubare Grundstücksfläche, Abstandflächen, planungsrechtliche Grundflächenzahl - GRZ) ist eine maximal realisierbare GRZ zu ermitteln. Dabei stellt die planungsrechtliche Ausweisung in jedem Fall die Obergrenze dar. Diese GRZ ist mit der Anzahl der zulässigen Geschosse zu multiplizieren, wobei zulässige und nutzbare Dachgeschosse mit einem Zuschlag zur Anzahl der Geschosse von 0,75 berücksichtigt werden. Die so ermittelte WGFZ ist für die Bodenwertermittlung maßgeblich, auch wenn sie größer ist als die planungsrechtlich zulässige Geschossflächenzahl (GFZ).

Zur Anwendung der in der nachstehenden Tabelle aufgeführten Koeffizienten wurde für einen Großteil der Richtwertzonen eine WGFZ ermittelt und als wertbestimmendes Merkmal festgelegt. Es ist zu beachten, dass für die Richtwertzonen mit den Nummern 187 bis 227 im Innenstadtzentrum eigene Umrechnungskoeffizienten anzuwenden sind (siehe hierzu Ziffer 5.6). Eine Extrapolation über die Grenzen der Koeffiziententabelle hinaus ist nicht zulässig.

WGFZ – Umrechnungskoeffizienten für Wohn- und Mischgebietsflächen außerhalb des Innenstadtzentrums

		Vergleichsobjekt / Richtwertzone												
		0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5
Bewertungsobjekt	0,3	1,00	0,90	0,82	0,75	0,69	0,65	0,60	0,57	0,53	0,50	0,48	0,45	0,43
	0,4	1,11	1,00	0,91	0,83	0,77	0,72	0,67	0,63	0,59	0,56	0,53	0,50	0,48
	0,5	1,22	1,10	1,00	0,92	0,85	0,79	0,74	0,69	0,65	0,61	0,58	0,55	0,53
	0,6	1,33	1,20	1,09	1,00	0,92	0,86	0,80	0,75	0,71	0,67	0,63	0,60	0,57
	0,7	1,44	1,30	1,18	1,08	1,00	0,93	0,87	0,81	0,77	0,72	0,69	0,65	0,62
	0,8	1,56	1,40	1,27	1,17	1,08	1,00	0,93	0,88	0,82	0,78	0,74	0,70	0,67
	0,9	1,67	1,50	1,36	1,25	1,15	1,07	1,00	0,94	0,88	0,83	0,79	0,75	0,72
	1	1,78	1,60	1,45	1,33	1,23	1,14	1,07	1,00	0,94	0,89	0,84	0,80	0,76
	1,1	1,89	1,70	1,54	1,41	1,31	1,21	1,13	1,06	1,00	0,94	0,90	0,85	0,81
	1,2	2,00	1,80	1,63	1,50	1,38	1,28	1,20	1,12	1,06	1,00	0,95	0,90	0,86
	1,3	2,11	1,90	1,72	1,58	1,46	1,35	1,26	1,19	1,12	1,06	1,00	0,95	0,91
	1,4	2,22	2,00	1,81	1,66	1,54	1,43	1,33	1,25	1,18	1,11	1,05	1,00	0,95
	1,5	2,33	2,10	1,91	1,75	1,61	1,50	1,40	1,31	1,23	1,17	1,10	1,05	1,00

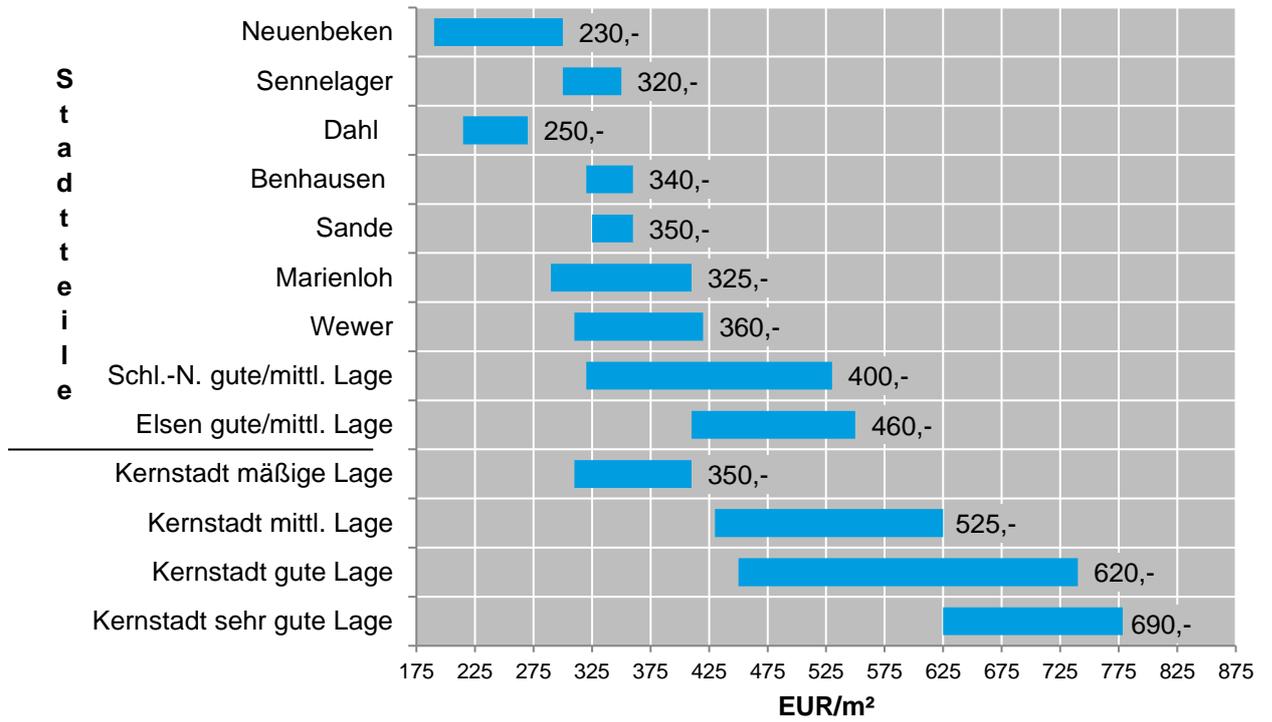
Beispiel:

Der Bodenrichtwert beträgt 215,- EUR/m² für das Richtwertgrundstück mit einer WGFZ von 0,9. Gesucht wird der Bodenwert eines Grundstücks mit einer WGFZ von 0,7 und sonst richtwerttypischen Merkmalen.

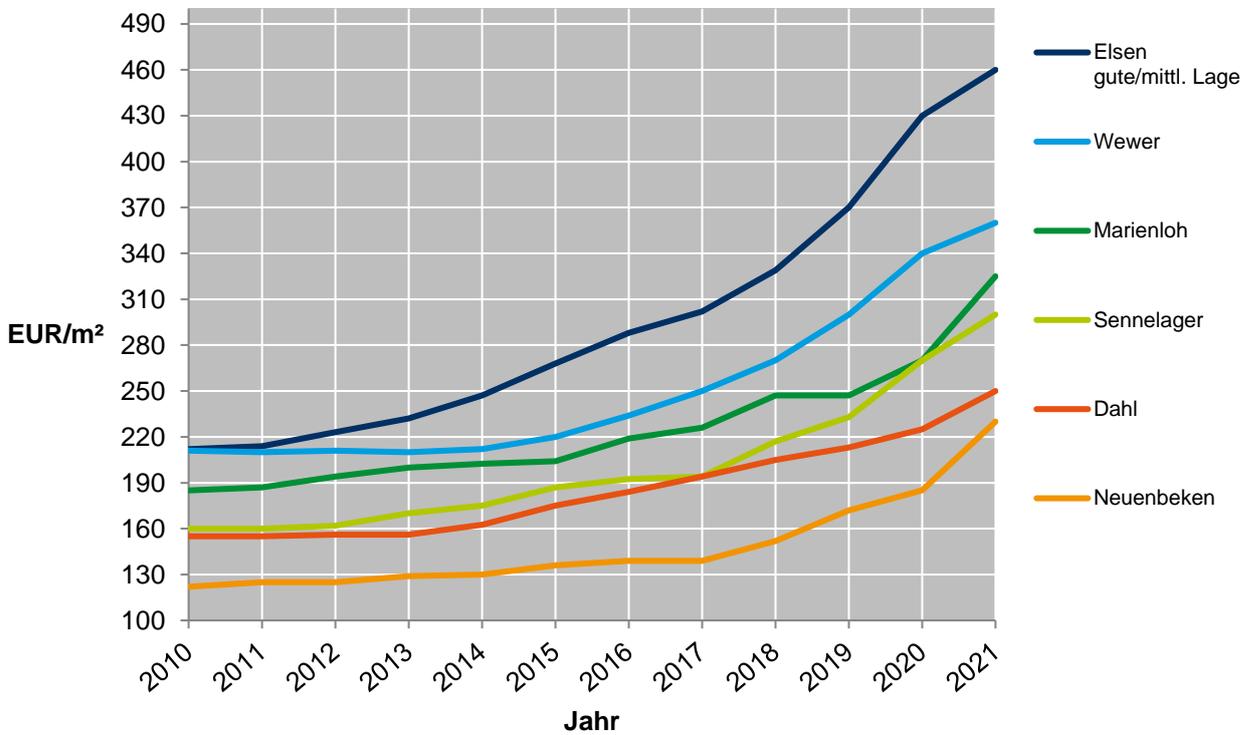
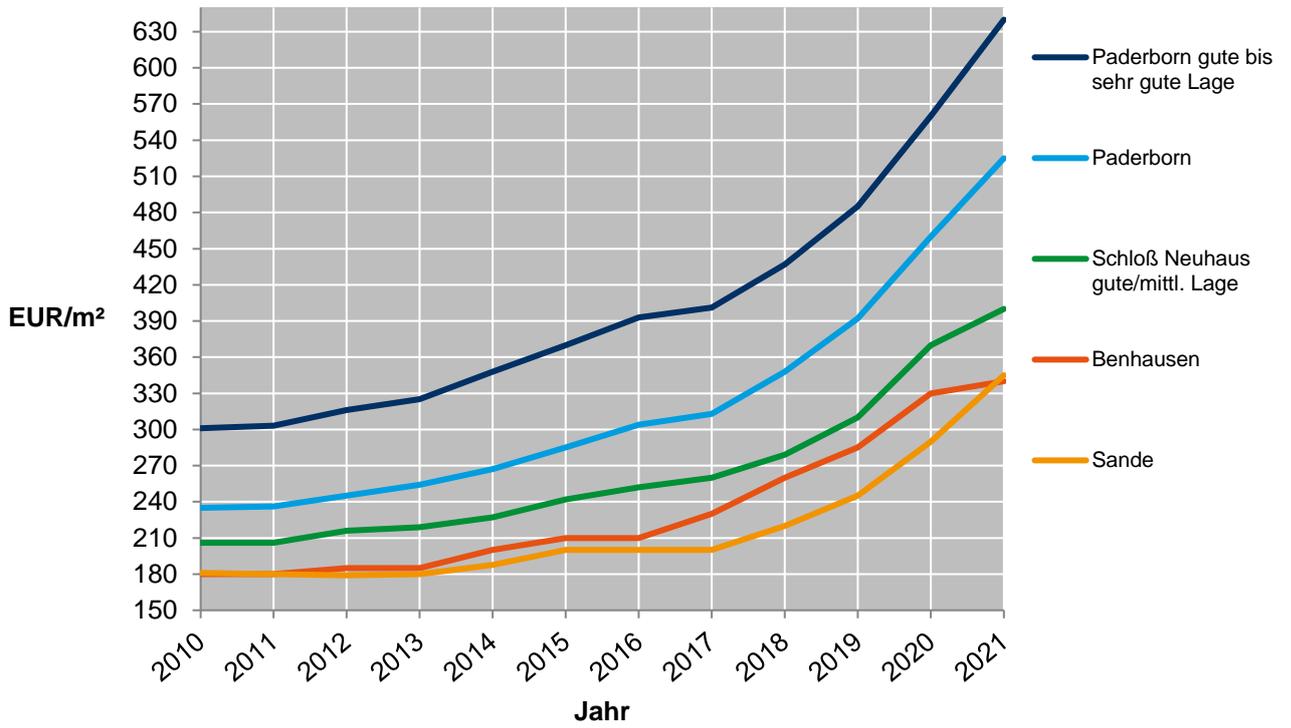
Umrechnungskoeffizient von der WGFZ 0,9 auf die WGFZ 0,7 = 0,87

Berechnung: 215,- EUR/m² x 0,87 = rd. 187,- EUR/m²

Wertschere und Mittelwert (Zahl rechts vom Balken) der Bodenrichtwerte von erschließungsbeitragsfreien Grundstücken zum Stichtag 01.01.2022



5.4 Bodenrichtwertentwicklung (überwiegend in mittleren Lagen)



5.5 Bodenpreisindexreihen (1995 = 100) für Wohnbauland und gemischte Bauflächen abgeleitet aus den Bodenrichtwerten

Jahr	Kernstadt	Schloß Neuhaus	Marienloh	Sande	Elsen	Wewer	Benhausen	Neuenbeken	Dahl	gesamt
1995	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1996	108	106	115	117	104	105	113	106	106	107,4
1997	115	118	120	120	114	119	113	110	112	115,8
1998	126	127	140	157	127	137	113	120	161	129,4
1999	132	141	145	184	140	150	155	123	194	140,2
2000	140	150	161	202	148	162	137	133	215	149,4
2001	147	161	164	205	154	163	163	151	233	157,2
2002	150	169	170	223	160	170	174	151	244	162,2
2003	153	169	191	228	165	170	179	151	244	165,2
2004	157,0	176,6	189,0	233,3	164,0	174,1	189,8	177,5	266,4	170,0
2005	157,6	177,4	189,0	233,3	165,0	174,1	189,9	177,5	266,4	170,7
2006	160,6	179,0	194,1	242,9	166,6	175,0	192,5	167,2	274,6	173,1
2007	158,5	169,3	189,1	236,2	162,0	175,5	187,1	161,7	266,2	169,3
2008	155,6	164,2	186,6	230,8	155,1	173,6	195,2	163,1	255,8	165,4
2009	150,3	161,9	177,9	221,2	146,7	166,1	184,4	158,3	249,1	159,9
2010	154,4	168,1	185,4	230,5	147,7	171,0	192,5	165,1	259,3	164,5
2011	155,5	167,4	187,7	230,5	150,2	169,6	195,1	168,9	259,3	165,4
2012	161,6	175,2	193,9	229,3	160,4	170,9	200,2	168,9	261,4	171,7
2013	168,0	180,0	201,1	232,3	169,1	170,4	203,2	176,7	271,9	176,5
2014	177,1	185,8	204,7	240,0	179,4	171,6	220,3	178,3	287,4	184,8
2015	188,3	198,6	204,7	256,1	194,1	178,8	231,3	187,7	306,7	196,5
2016	201,3	207,3	219,6	254,8	209,0	191,1	231,3	190,9	322,3	208,3
2017	207,1	213,1	227,1	263,0	218,6	202,2	254,0	190,9	339,4	215,2
2018	229,3	228,8	248,4	290,6	238,5	217,8	287,0	209,4	344,3	235,9
2019	256,8	251,7	248,4	329,2	266,6	242,6	314,6	238,9	355,0	262,1
2020	299,7	298,0	270,5	394,1	311,9	277,0	364,3	255,9	383,8	304,8
2021	343,8	328,7	326,8	456,0	333,7	290,0	374,9	320,4	431,0	344,1
Veränderung 2020/2021	14,7%	10,3%	20,8%	15,7%	7,0%	4,7%	2,9%	25,2%	12,3%	12,9%

5.6 Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen

Die in Zonen ermittelten Bodenrichtwerte im Innenstadtzentrum sind auf eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 abgestimmt. Für eine abweichende Ausnutzung sind für die Innenstadt andere Umrechnungskoeffizienten (U) abgeleitet worden als für die übrigen Wohn- bzw. gemischt genutzten Baulandflächen (siehe Abschnitt 5.3). Für deren Anwendung gilt Folgendes:

Soweit in den Obergeschossen nur wohnraumtypische Erträge erzielt werden, sind die Zuschläge für eine höhere bauliche Ausnutzung folgendermaßen zu errechnen:

$$(U - 1) \times 625,- \text{ EUR/m}^2.$$

Das Ergebnis dieser Multiplikation ist zum zonalen Bodenwert zu addieren (siehe Beispiel).

GFZ – Umrechnungskoeffizienten für Misch- und Kerngebietsflächen im Innenstadtzentrum

GFZ	U								
1,0	0,855	2,0	1,072	3,0	1,269	4,0	1,414	5,0	1,561
1,1	0,861	2,1	1,107	3,1	1,282	4,1	1,427		
1,2	0,868	2,2	1,131	3,2	1,295	4,2	1,446		
1,3	0,884	2,3	1,154	3,3	1,312	4,3	1,460		
1,4	0,901	2,4	1,177	3,4	1,328	4,4	1,473		
1,5	0,927	2,5	1,193	3,5	1,341	4,5	1,489		
1,6	0,947	2,6	1,210	3,6	1,354	4,6	1,506		
1,7	0,973	2,7	1,223	3,7	1,371	4,7	1,520		
1,8	1,000	2,8	1,239	3,8	1,387	4,8	1,535		
1,9	1,032	2,9	1,252	3,9	1,400	4,9	1,548		

Beispiel für eine Umrechnung für ein Objekt mit Geschäftsnutzung in den Obergeschossen:

Der Bodenrichtwert beträgt **2.000,- EUR/m²** bei einer GFZ von 1,8. Gesucht wird der Wert für ein Grundstück in gleichwertiger Lage mit einer GFZ von 2,7.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,8 = 1,000

Umrechnungskoeffizient für GFZ 2,7 = 1,223

$$2.000,- \text{ EUR/m}^2 \times 1,223 / 1,000 = \text{rd. } 2.446,- \text{ EUR/m}^2$$

Beispiel für eine Umrechnung bei einem Objekt mit Wohnnutzung oder wohnraumtypischer Nutzung in den Obergeschossen:

Der Bodenrichtwert beträgt **650,- EUR/m²** bei einer GFZ von 1,8. Gesucht wird der Wert für ein Grundstück in gleichwertiger Lage mit einer GFZ von 2,7 allerdings mit Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Umrechnungskoeffizient für GFZ 1,8 = 1,000

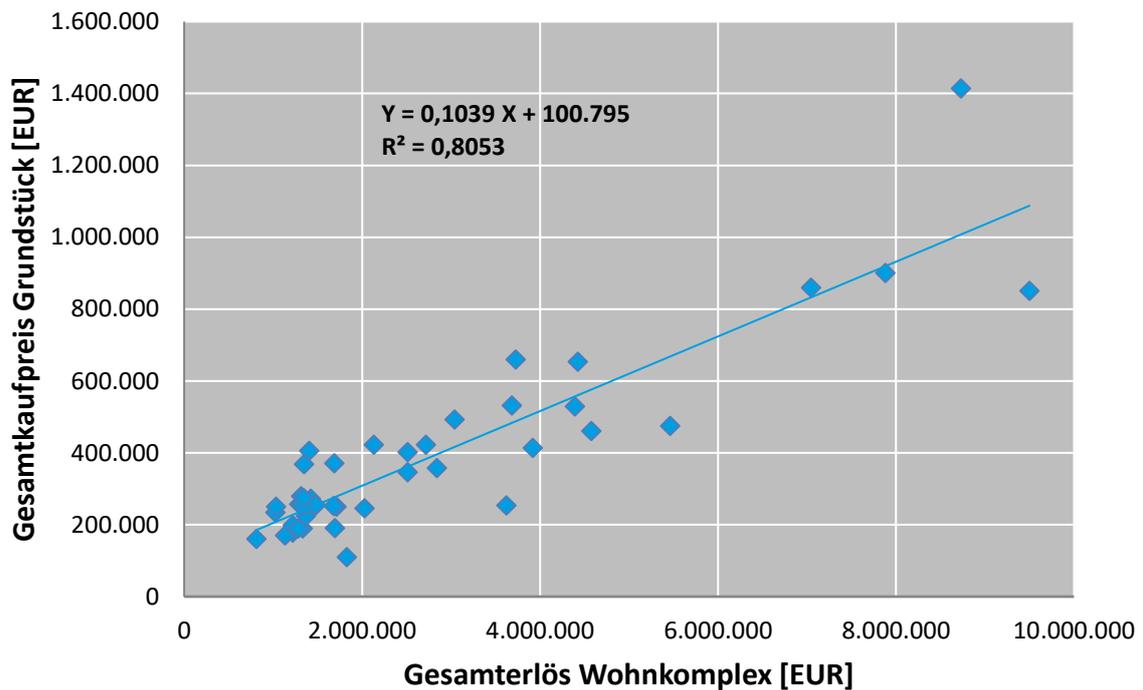
Umrechnungskoeffizient für GFZ 2,7 = 1,223

$$650,- \text{ EUR/m}^2 + ((1,223 - 1,000) \times 625,- \text{ EUR/m}^2) = \text{rd. } 789,- \text{ EUR/m}^2$$

5.7 Bodenwertermittlung für Grundstücke, die für den Bau von Wohnungs- oder Teileigentumsanlagen geeignet sind

Neben den Bodenrichtwerten steht zur Wertermittlung von Grundstücken, die für den Bau von Wohnungs- oder Teileigentumsanlagen geeignet sind, eine spezielle Auswertung des Gutachterausschusses zur Verfügung. Dabei wurde für 43 Fälle aus dem Auswertejahr 2016 und 2017 ausgehend von den tatsächlichen erzielten Einnahmen aus dem Verkauf der Eigentumswohnungen und dem Ankaufspreis des unbebauten Grundstücks – bei Grundstücken mit abbruchreifer Bausubstanz wurden die Abbruchkosten zum Ankaufspreis addiert – folgende Funktion ermittelt:

Gesamtkaufpreis Grundstück zu Gesamterlös Wohnkomplex



Die Funktion $Y = 0,1039 X + 100.795$ ermöglicht es, ausgehend von den zu erwartenden Einnahmen aus dem Verkauf des Wohnungs- oder Teileigentums einen Gesamtbodenwert für das Baugrundstück zu ermitteln. Da sich Preissteigerungen in den Verkaufspreisen der Eigentumswohnungen abbilden, kann die Funktion weiterhin angewandt werden.

5.8 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Lage	Richtwert in EUR/m ² erschließungsbeitragsfrei		
	gut	mittel	mäßig
Kernstadt	125	90	70
Schloß Neuhaus	80	70	60
Elsen		87	
Marienloh		60	
Wewer		70	

Die Richtwerte beziehen sich auf klassische Gewerbegebiete und auf Gebiete mit Büro- und Verwaltungsstandorten. Dagegen wurden die Richtwerte der Gebiete, die auch durch Einzelhandelsnutzungen geprägt sind, nicht berücksichtigt. Dies betrifft die gewerblich definierten Richtwertgebiete im Verlauf der Detmolder Straße (170,- EUR/m²), im Bereich des Frankfurter Weges (130,-EUR/m²) und im Bereich des Südrings (150,- EUR/m²).

Die Preise sind im Jahr 2021 gegenüber 2020 um 5 % bis 10 % gestiegen.

5.9 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen

Für 6 landwirtschaftliche Richtwertzonen im Stadtgebiet Paderborn wurden vom Gutachterausschuss zum Stichtag 01.01.2022 die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Bodenrichtwerte ermittelt und beschlossen. Erstmals wurde zwischen Acker- und Grünland differenziert.

Mit Ausnahme der Zone mit den Nummern 182 und 183 wurden höhere Bodenrichtwerte als im Vorjahr ermittelt und beschlossen. Der Anstieg beträgt im Mittel rd. 10 %.

Zonen- nummer A / GR	Lage	Richtwert in EUR/m ² für Ackerland (A)	Richtwert in EUR/m ² für Grünland (GR)
181 / 351	Elsen / Wewer	7,00	5,60
182 / 353	Sande / westlich SN	4,70	3,50
183 / 354	Marienloh / östlich SN	4,70	3,50
184 / 352	Dahl / Neuenbeken	4,80	3,40
185 / 355	westlich Elsen - Bahnhof	3,30	2,50
186 / 356	Benhausen / südl. Paderborn	5,25	3,90

Zum 01.01.2022 wurden weitere Richtwertzonen für landwirtschaftlich genutzte Flächen vornehmlich in den Bereichen zwischen den Stadtteilen gebildet. Die zugehörigen Bodenrichtwerte sind der Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

5.10 Bodenrichtwerte für Waldflächen

Zum 01.01.2022 wurden erstmals auch Bodenrichtwerte für Forstflächen ermittelt und beschlossen, wobei der Wert des Aufwuchses nunmehr nicht mehr in den Bodenrichtwerten enthalten ist. Der Bodenrichtwert für sämtliche Forstflächen beläuft sich auf 1,- EUR/m².

5.11 Bodenrichtwerte für bebauten Grundstücke im Außenbereich

Neben den in der Richtwertkarte dargestellten Richtwerten für bebaute Außenbereichsflächen (Wohnen und Gewerbe) sind zusätzlich Zonen für Wohngrundstücke im Außenbereich gebildet worden, die mit den landwirtschaftlichen Richtwertzonen deckungsgleich sind. Dabei ist im Grundsatz zwischen Wohngrundstücken und landwirtschaftlichen Hofstellen zu differenzieren.

5.12 Erbbauzinssätze für Wohnbaugrundstücke

Wie bereits im Vorjahr wurden dem Gutachterausschuss auch im Jahr 2021 keine Erbbaurechtsbestellungen über Wohnbaulandflächen übermittelt.

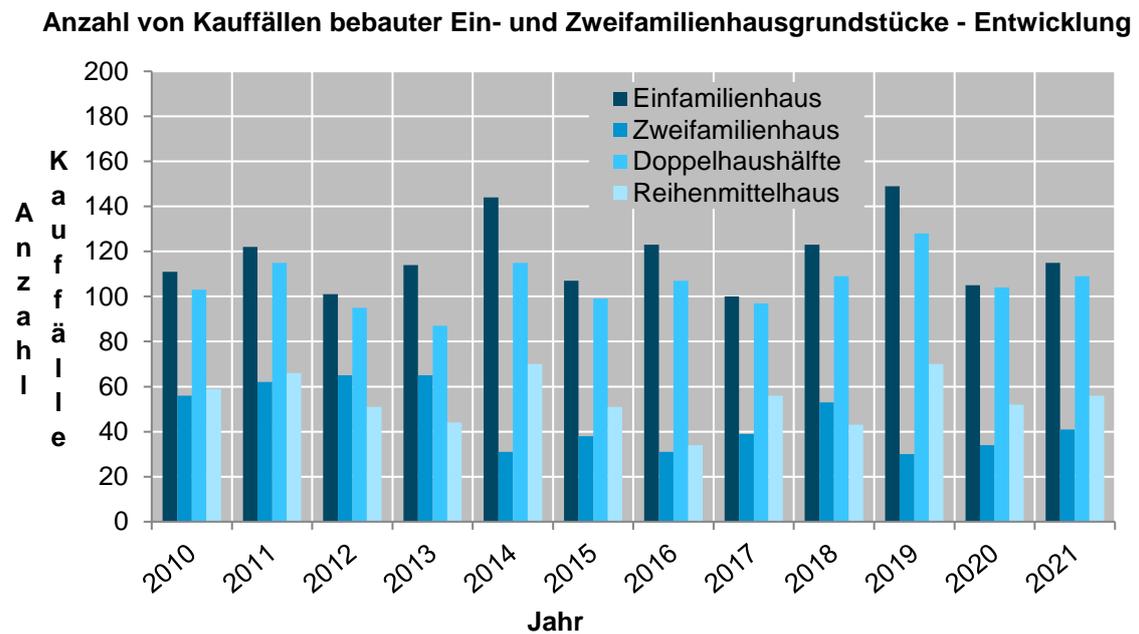
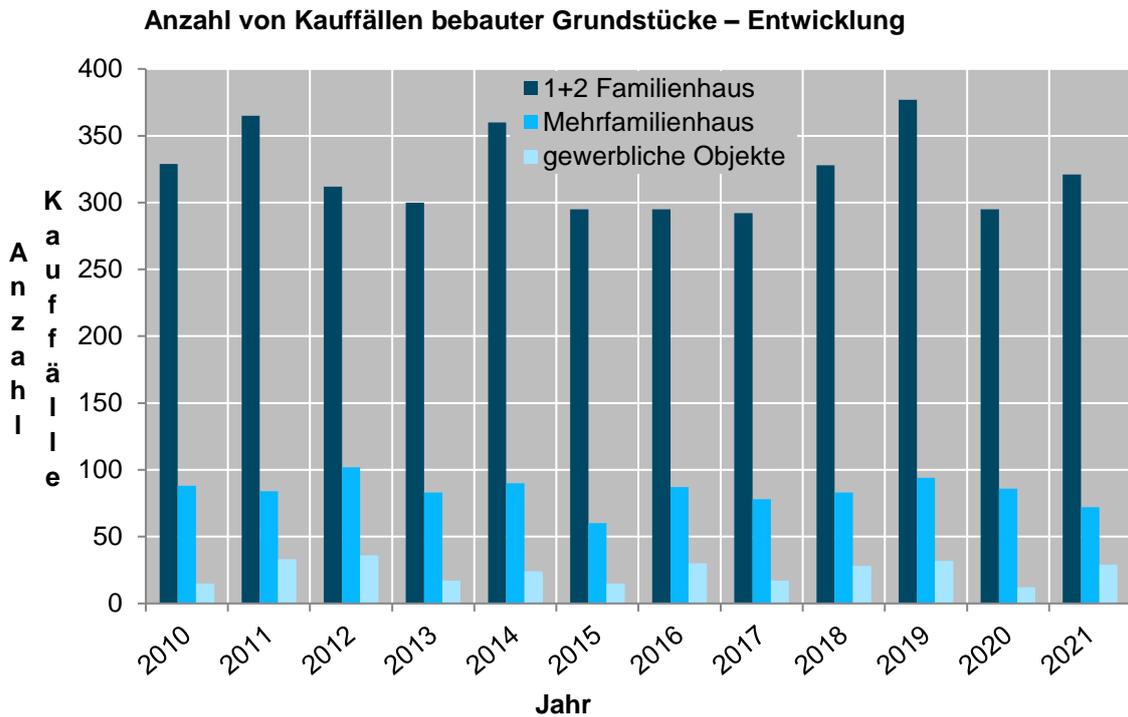
Für Wohnbaugrundstücke kann angenommen werden, dass jährliche Erbbauzinsen von deutlich unter 3 % marktüblich sind. (Im Vergleich dazu die Erbbauzinsen von 2,9 % und 2,1 % ausgewiesen in den Grundstücksmarktberichten 2018 und 2019).

5.13 Ankaufswerte für Erbbaugrundstücke

Wohnbaugrundstücke, die mit einem Erbbaurecht belastet sind und entsprechend dieses Erbbaurechtes auch bebaut sind, werden praktisch ausschließlich von den Erbbauberechtigten angekauft. In den Jahren 2020 und 2021 wurden erneut 10 solcher Kauffälle registriert. Dabei wurden Kaufpreise vereinbart, die im Mittel ein Verhältnis zu den jeweiligen Bodenrichtwerten von rd. 40 % ergeben. Damit ist das Verhältnis gegenüber den im Jahr 2020 ausgewiesenen rd. 52 % gesunken. Dies ist auch auf die stark gestiegenen Bodenrichtwerte zurück zu führen.

6 Bebaute Grundstücke

6.1 Kauffälle



Die Kauffälle der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Gebäudearten (in Klammern die Zahlen des Jahres 2020):

Art der Objekte	Kauffälle gesamt	davon Neubauten
freistehendes Einfamilienhaus auch mit Einliegerwohnung	115 (105)	4 (6)
Zweifamilienhaus	41 (34)	0 (0)
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	109 (104)	33 (30)
Reihenmittelhaus	56 (52)	18 (13)

6.2 Preise für ausgewählte Haustypen unterschiedlicher Baujahre

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich, soweit nicht anders vermerkt, auf unterkellerte Gebäude, die einen normalen Bau- und Unterhaltungszustand aufweisen. Die Kaufpreise verstehen sich **inklusive Außenanlagen und Bodenwert und den Wert für Nebengebäude und Garagen**. Modernisierte Objekte wurden ggf. einer jüngeren Baujahresstufe zugeordnet.

In den nachfolgenden Tabellen werden bei den Einfamilienhäusern auch Objekte mit einer Einliegerwohnung erfasst. Neben den Kauffällen des Jahres 2021 wurden auch Kaufpreise aus dem Jahr 2020 herangezogen.

		Gebäudetyp			
		Einfamilienhaus, freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihenmittel- haus	Zwei- u. Drei- familienhaus
Baujahr	1950 – 1974	460.100,- €	326.100,- €	354.500,- €	464.800,- €
	1975 – 1994	465.700,- €	366.000,- €	348.400,- €	552.800,- €
	1995 – 2019	594.100,- €	391.700,- €	364.200,- €	410.200,- €

Bei den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten **Neubauobjekten** (Baujahre 2020 und 2021) ist zu berücksichtigen, dass die Außenanlagen nur die Anschlusskosten für die privaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) umfassen, weitere Außenanlagen werden i. d. R. vom Käufer erstellt. Auch die Kosten für Maler- und Tapezierarbeiten sind in den Preisen für Neubauten nicht enthalten.

		Gebäudetyp		
		Einfamilienhaus, freistehend	Doppelhaushälfte u. Reihenendhaus	Reihenmittelhaus
nicht unterkellert		499.000,- €	420.200,- €	365.600,- €
unterkellert		-	437.100,- €	-

Als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind unter Abschnitt 9.1 (Seiten 34 bis 36) die in 2020/2021 gezahlten Preise je m² Wohnfläche ohne Bodenwertanteil und ohne den Wert von Nebengebäuden sowie Garagen für die verschiedenen Baujahresklassen und Gebäudetypen aufgeführt und ausgewertet.

6.3 Preisveränderungen im bebauten Teilmarkt

Die Ermittlung der Preisveränderungen beruht auf der Gegenüberstellung der Preise, die für den Zeitraum 2020/2021 verglichen mit dem Zeitraum 2019/2020 gezahlt wurden. Dabei zieht der Gutachterausschuss sowohl die unter Abschnitt 6.2 veröffentlichten durchschnittlichen Preise für ausgewählte Haustypen als auch die unter Abschnitt 9.1 ermittelten Gebädefaktoren für bebaute Grundstücke heran.

In der folgenden Tabelle sind für einige Haustypen und Baujahresstufen die so ermittelten Preisentwicklungen dargestellt. Die Preise sind im Jahr 2021 weiter angestiegen, wobei die Preissteigerungen insgesamt gleichmäßiger ausfallen als in den Vorjahren. Bei der Preissteigerung von rd. 29 % für Grundstücke, die bebaut sind mit Reihenmittelhäusern der Baujahresstufe von 1950 bis 1974, ist zu berücksichtigen, dass die Preise im Jahr 2020 um 8 % gesunken sind. Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild:

Art der Objekte	Baujahresstufe	Preisentwicklung
Reihenmittelhaus	1950 – 1974	+ 29 %
	1975 – 1994	+ 20 %
	1995 – 2019	+ 25 %
	Neubauten	+ 0 %
Doppelhaushälfte / Reihenendhaus	1950 – 1974	+ 8 %
	1975 – 1994	+ 6 %
	1995 – 2019	+ 9 %
	Neubauten	+ 10 %
Einfamilienhaus (auch mit Einliegerwohnung)	1950 – 1974	+ 10 %
	1975 – 1994	+ 10 %
	1995 – 2019	+ 12 %

Im Zwei- und Dreifamilienhausbereich ist von einer Preissteigerung von rd. 15 % für die Grundstücke auszugehen, die mit älteren Gebäude der Baujahresstufe von 1950 bis 1974 bebaut sind. Für die jüngeren Baujahresstufen sind die Preise weitgehend unverändert.

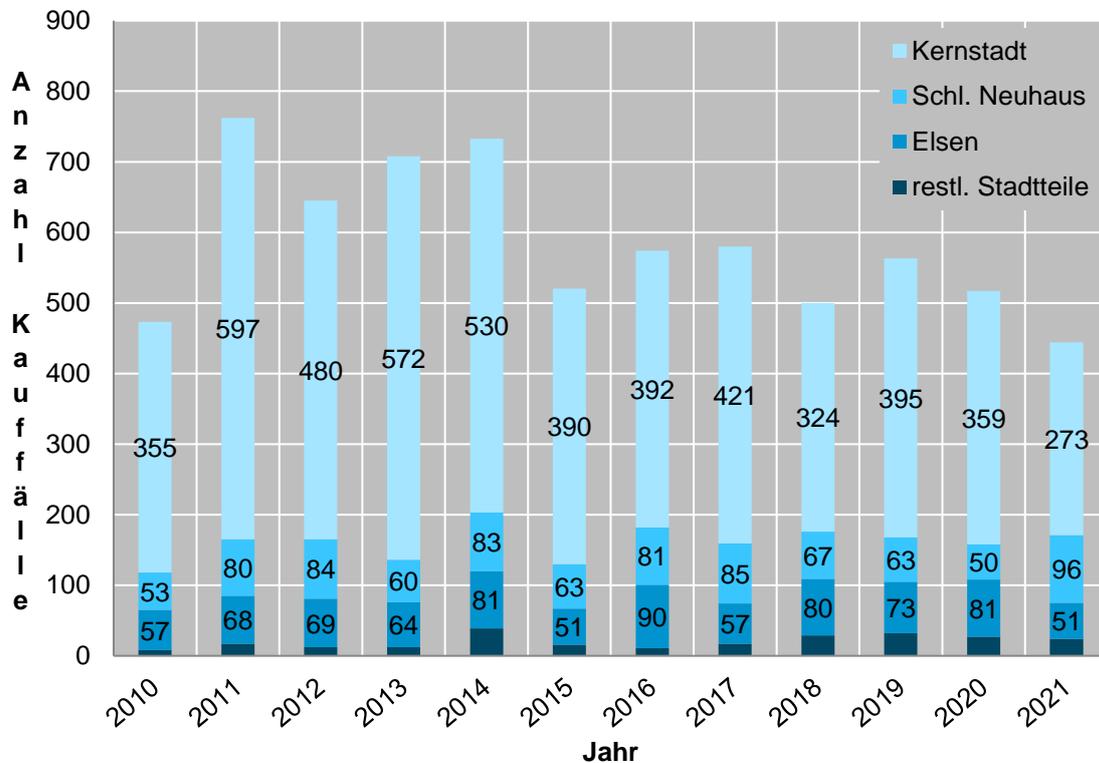
Für den Mehrfamilienhausbereich ist nur für die Baujahresspanne 1950 bis 1974 eine gesicherte Aussage zur Preisentwicklung möglich. Hier ist von einer Preissteigerung von rd. 10 % auszugehen. Für die übrigen Objekte weisen die zum Vergleich zur Verfügung stehenden Kauffälle stark unterschiedliche Merkmale bezüglich Wohnflächen- und Grundstücksgröße auf, so dass Angaben zur Preisentwicklung kaum möglich sind.

Insgesamt setzt sich damit der mehrjährige Trend von steigenden Preisen auch im Jahr 2021 fort.

7 Eigentumswohnungen

7.1 Kauffälle

Ausgewertete Eigentumswohnungen in der Kernstadt und den Stadtteilen – Entwicklung



Die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge liegt im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr um rd. 15 % niedriger.

Von den 546 (2020: 609) Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs über Wohnungseigentum konnten 444 (2020: 517) Kauffälle ausgewertet werden (siehe Diagramm); bei den übrigen Kauffällen fehlte das für eine Auswertung notwendige Datenmaterial.

Es ergibt sich folgende Verteilung der Kauffälle:

Erstverkäufe	29,3 % (2020: 28,2 %)
Weiterverkäufe	62,7 % (2020: 66,9 %)
Umwandlungen	8,0 % (2020: 4,9 %)

7.2 Preisniveau und Entwicklung

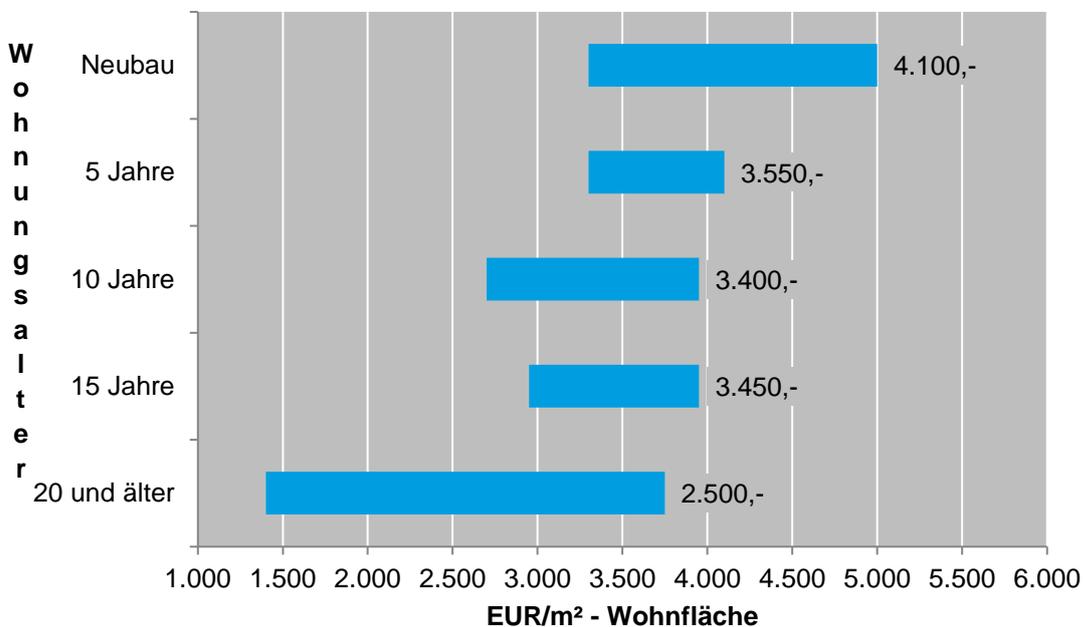
Für Eigentumswohnungen wurden als Vergleichsfaktoren „Durchschnittswerte je m² Wohnfläche“ ermittelt. Sie beziehen sich auf Wohnungen **in mittlerer bis guter Wohnlage** und beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

Besondere wertbestimmende Merkmale wie

- Wohnlage inkl. des unmittelbaren Umfeldes der Anlage
- Bodenrichtwert
- Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage
- Geschosslage der Wohnung
- Baujahr sowie Zuschnitt und Ausstattung und die
- Wohnflächengröße

bewirken Abweichungen (Länge des Balkens) von den angegebenen Durchschnittswerten (Zahl rechts vom Balken).

Preisniveau von Eigentumswohnungen nach Altersklassen in der Kernstadt



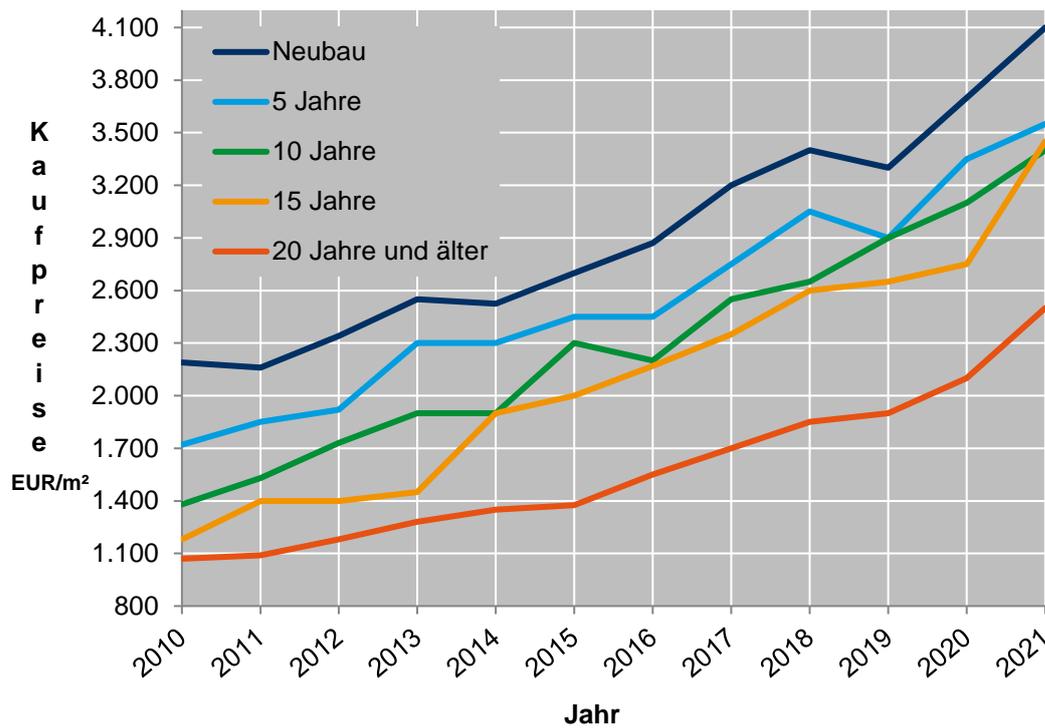
Die große Bandbreite der Kaufpreise für Wohnungen der Baujahresklasse 20 Jahre und älter erklärt sich im Wesentlichen mit einem unterschiedlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsgrad einzelner Anlagen und Wohnungen. Die große Bandbreite bei Neubauten ist auf die Lage und die Ausstattung (Barrierefreiheit etc.) zurückzuführen.

Einzelne ältere, größere Anlagen weisen Besonderheiten auf, Preise in derartigen Anlagen können unter der ausgewiesenen Spanne liegen.

Das Preisniveau für Eigentumswohnungen in den Stadtteilen liegt bei neueren Bauten und bei Neubauten rd. 450,- bis 600,- EUR/m² niedriger. Für ältere Wohnungen (>20 Jahre) ist in den Stadtteilen kein Preisunterschied zur Kernstadt zu erkennen.

Im Vergleich zum Vorjahr sind im Berichtszeitraum die Preise für Eigentumswohnungen aller Baujahresklassen zwischen 10 % und 20 % gestiegen. Neubauten entstehen überwiegend in guten bis sehr guten Lagen.

Preisentwicklung von Eigentumswohnungen in der Kernstadt



7.3 Vergleichspreise in kleinen Wohnanlagen

Eigentumswohnungen in Gebäuden mit **4 bis 16 Wohneinheiten** und **60 m² bis 100 m² Wohnfläche** sind der am häufigsten nachgefragte Wohnungstyp.

In der nachfolgenden Tabelle sind Preise und Merkmale dieses Teilmarktes aus dem ganzen Stadtgebiet aufgeführt. Die Preise beinhalten den anteiligen Bodenwert und die Einstellmöglichkeit für einen Pkw.

Wohnungseigentum	Anzahl Kauffälle	Baujahr	Ø Wohnfläche [m²]	Ø Preis/m²-Wohnfläche [EUR/m²]
Erstverkauf	66	Neubau	81	3.830,-
Weiterverkauf	7	2010 – 2019	84	3.100,-
	21	1995 – 2009	80	2.880,-
	39	1975 – 1994	75	2.280,-
	13	1950 – 1974	76	2.450,-

8 Immobilienrichtwerte

Grundsätzliches Vorgehen

Immobilienrichtwerte wurden für die Teilmärkte Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend sowie Doppel- und Reihenhäuser abgeleitet, wobei als Grundlage die in der Kaufpreissammlung geführten Kauffälle herangezogen wurden. Im Zuge einer Regressionsanalyse (lineare Regression) wurde das jeweils beste Modell ausgewählt und die Stichproben um Ausreißer bereinigt. Die Umrechnungskoeffizienten wurden durch partielle Modellauflösung ermittelt.

Die Kauffälle wurden in einem ersten Schritt mithilfe der Umrechnungskoeffizienten mit einem Ansatz in jedem Teilmarkt allgemein normiert. In einem zweiten Schritt folgte eine spezielle Normierung in den einzelnen Immobilienrichtwertzonen, um einen möglichst guten Bezug zum dortigen Marktgeschehen zu erhalten. In allen drei Teilmärkten zeigten sich Bodenrichtwert, Wohnlage und Baujahr als diejenigen Merkmale, die zu einer bestmöglichen speziellen Normierung führten. Die Immobilienrichtwerte wurden aus den auf diese Weise normierten Kauffällen einer Zone gemittelt.

Als mögliche Bereiche, für die Immobilienrichtwerte in den drei Teilmärkten abgeleitet werden, wurden zunächst Gebiete ausgewählt, in denen Wohnen planungsrechtlich im Allgemeinen zulässig und ein entsprechend aktiver Grundstücksmarkt zu beobachten ist. Als Struktur ergaben sich daraus zunächst die einzelnen Stadtteile, wobei Gewerbe- und Industriegebiete, größere Gemeinbedarfsflächen etc. entfallen. Insbesondere die Paderborner Kernstadt wurde anhand prägender Infrastrukturen weiter untergliedert, so dass insgesamt 22 Immobilienrichtwertzonen entstanden sind.

Stichproben

Für die Ableitung der Immobilienrichtwerte wurden Stichproben mit Kauffällen aus nachfolgenden Jahrgängen zusammengestellt.

	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppel- und Reihenhäuser
Jahrgänge	2019 bis 2021	2017 bis 2021	2017 bis 2021

Im Zuge der statistischen Untersuchungen zeigten sich einzelne Merkmale, die in manchen Ausprägungen zu schwach in der Stichprobe vertreten waren. Daher wurden nachfolgende Klassen gebildet.

	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppel- und Reihenhäuser
Geschosslage	<ul style="list-style-type: none"> • Erdgeschoss mit: Erdgeschoss und Souterrain • Obergeschoss mit: 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, etc. • Dachgeschoss mit: Dachgeschoss, Maisonette, Terrassengeschoss • Penthouse (unverändert) 		
Parken (jeweils unabhängig von der Anzahl)	<ul style="list-style-type: none"> • Garage ja/nein • Stellplatz ja/nein 	<ul style="list-style-type: none"> • Garage ja/nein • Carport ja/nein • Stellplatz ja/nein 	<ul style="list-style-type: none"> • Garage ja/nein • Carport ja/nein • Stellplatz ja/nein

Unterkellerung		<ul style="list-style-type: none"> • nicht unterkellert • teilweise unterkellert • vollständig unterkellert 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht unterkellert • teilweise unterkellert • vollständig unterkellert
----------------	--	--	--

Zudem sind in den Teilmärkten Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend sowie Doppel- und Reihenhäuser, sofern gegeben, ein fiktives Baujahr eingeflossen; Nebengebäude blieben unberücksichtigt.

Ergebnisse der statistischen Untersuchungen und der Regression

In den statistischen Untersuchungen und der Regression erwiesen sich nachfolgende Merkmale als nicht signifikant bzw. in ihrer Wirkrichtung unplausibel. Die genannten Merkmale wurden für die Ableitung der Immobilienrichtwerte nicht weiter berücksichtigt.

	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppel- und Reihenhäuser
Grundstücksfläche	<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtgrundstücksfläche 		
Parken	<ul style="list-style-type: none"> • Stellplatz 	<ul style="list-style-type: none"> • Garage • Carport • Stellplatz 	<ul style="list-style-type: none"> • Garage • Carport • Stellplatz
Unterkellerung		<ul style="list-style-type: none"> • nicht unterkellert • teilweise unterkellert • vollständig unterkellert 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht unterkellert • teilweise unterkellert • vollständig unterkellert
Ergänzende Gebäudeart			<ul style="list-style-type: none"> • Einfamilienhaus • Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung • Zweifamilienhaus

Zudem erwies sich im Teilmarkt Doppel- und Reihenhäuser die Anbauweise „Reihenendhaus“ als nicht signifikant. In den weiteren Untersuchungen führte eine Zusammenfassung der Ausprägungen „Doppelhaushälfte“ und „Reihenendhaus“ zu einer Verbesserung des Modells; die Anbauweise „Reihenmittelhaus“ blieb dabei erhalten.

Umrechnungskoeffizienten

Bei der Anwendung der Immobilienrichtwerte zur Werteschätzung von Immobilien sind vom Richtwert abweichende Merkmale durch die Anwendung von nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Teilmarkt Eigentumswohnungen

Wohnlage Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
einfach	1	0,940	0,912	0,881
mittel	1,064	1	0,971	0,938
gut	1,096	1,030	1	0,966
sehr gut	1,135	1,066	1,035	1

Geschosslage Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	Obergeschoss
Erdgeschoss	0,984
Obergeschoss	1
Dachgeschoss	0,950
Penthouse	1,060

Garage Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	vorhanden
vorhanden	1
nicht vorhanden	0,911

Bezugsjahr Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	2021
2019	0,834
2020	0,897
2021	1

Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage

$$UK = 1 + ([\text{Anzahl der Wohneinheiten}] - 23,763) \frac{-3,269}{2658,085}$$

Lagewert

$$UK = 1 + ([Lagewert] - 398,700) \frac{1,652}{2658,085}$$

Als Lagewert ist der zum **01.01. des Bezugsjahres** abgeleitete Bodenrichtwert heranzuziehen.

Baujahr

$$UK = 1 + ([Baujahr] - 1998,120) \frac{34,712}{2658,085}$$

Wohnfläche

$$UK = 1 + ([Wohnfläche] - 75,234) \frac{1,321}{2658,085}$$

Beispiel

Merkmal	Richtwert- objekt	Bewertungs- objekt	Umrechnungskoeffizienten		
			Richtwert- objekt	Bewertungs- objekt	zusam- men
Stichtag	01.01.2022				
Immobilienrichtwert [€/m ²]	2.360				
Bereich	Kernstadt, Ost				
Immobilienrichtwertzone	2040				
Wohnlage	einfach	sehr gut			1,135
Anzahl der Wohneinheiten in der Anlage	24	10	1	1,017	1,017
Bezugsjahr	2021	2021			1
Baujahr	1986	1993	0,842	0,933	1,109
Lagewert [€/m ²]	370	550	0,982	1,094	1,114
Wohnfläche [m ²]	75	105	1	1,015	1,015
Geschosslage	Obergeschoss	Obergeschoss			1
Garage	vorhanden	nicht vorhanden			0,911
Immobilienpreis [€/m² Wohnfläche] (gerundet)					3.110
Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt [€] (gerundet)					330.000

Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend

Wohnlage Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt			
	einfach	Mittel	gut	sehr gut
einfach	1	0,969	0,940	0,770
mittel	1,032	1	0,970	0,795
gut	1,064	1,031	1	0,819
sehr gut	1,299	1,259	1,221	1

ergänzende Gebäu- deart Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	Einfamilienhaus
Einfamilienhaus	1
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	0,921
Zweifamilienhaus	0,867

Bezugsjahr Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	2021
2017	0,851
2018	0,892
2019	0,875
2020	0,934
2021	1

Lagewert

$$UK = 1 + ([Lagewert] - 312,481) \frac{3,677}{2574,687}$$

Als Lagewert ist der zum **01.01. des Bezugsjahres** abgeleitete Bodenrichtwert heranzuziehen.

Baujahr

$$UK = 1 + ([Baujahr] - 1974,771) \frac{16,096}{2574,687}$$

Wohnfläche

$$UK = 1 + ([Wohnfläche] - 159,789) \frac{-7,709}{2574,687}$$

Gesamtgrundstücksfläche

$$UK = 1 + ([Gesamtgrundstücksfläche] - 707,060) \frac{0,996}{2574,687}$$

Beispiel

Merkmal	Richtwert- objekt	Bewertungs- objekt	Umrechnungskoeffizienten		
			Richtwert- objekt	Bewertungs- objekt	zusam- men
Stichtag	01.01.2022				
Immobilienrichtwert [€/m ²]	2.850				
Bereich	Schloß Neuhaus				
Immobilienrichtwertzone	4100				
Wohnlage	mittel	sehr gut			1,259
ergänzende Gebäudeart	Einfamilien- haus	Zweifamilien- haus			0,867
Bezugsjahr	2021	2019			0,875
Baujahr	1972	1975	0,983	1,001	1,019
Lagewert [€/m ²]	306	300	0,991	0,982	0,991
Wohnfläche [m ²]	160	130	1	1,089	1,090
Gesamtgrundstücksfläche [m ²]	707	750	1	1,017	1,017
Immobilienpreis [€/m² Wohnfläche] (gerundet)					3.050
Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt [€] (gerundet)					400.000

Teilmarkt Doppel- und Reihenhäuser

Wohnlage Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt			
	einfach	mittel	gut	sehr gut
einfach	1	0,904	0,886	0,827
mittel	1,106	1	0,980	0,914
gut	1,129	1,021	1	0,933
sehr gut	1,210	1,094	1,072	1

Anbauweise Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte
Doppelhaushälfte	1
Reihenendhaus	1
Reihenmittelhaus	0,960

Bezugsjahr Bewertungsobjekt	Richtwertobjekt
	2021
2017	0,763
2018	0,811
2019	0,843
2020	0,924
2021	1

Lagewert

$$UK = 1 + ([Lagewert] - 320,698) \frac{1,681}{2374,830}$$

Als Lagewert ist der zum **01.01. des Bezugsjahres** abgeleitete Bodenrichtwert heranzuziehen.

Baujahr

$$UK = 1 + ([Baujahr] - 1984,466) \frac{14,140}{2374,830}$$

Wohnfläche

$$UK = 1 + ([Wohnfläche] - 126,130) \frac{-9,828}{2374,830}$$

Gesamtgrundstücksfläche

$$UK = 1 + ([Gesamtgrundstücksfläche] - 335,234) \frac{1,632}{2374,830}$$

Beispiel

Merkmal	Richtwert- objekt	Bewertungs- objekt	Umrechnungskoeffizienten		
			Richtwert- objekt	Bewertungs- objekt	zusam- men
Stichtag	01.01.2022				
Immobilienrichtwert [€/m ²]	2.710				
Bereich	Kernstadt, Stadttheide				
Immobilienrichtwertzone	6030				
Wohnlage	mittel	mittel			1
Anbauweise	Doppelhaus- hälfte	Reihenmittel- haus			0,960
Bezugsjahr	2021	2021			1
Baujahr	1979	1973	0,967	0,932	0,963
Lagewert [€/m ²]	331	420	1,007	1,070	1,063
Wohnfläche [m ²]	126	140	1	0,943	0,942
Gesamtgrundstücksfläche [m ²]	335	305	1	0,979	0,979
Immobilienpreis [€/m² Wohnfläche] (gerundet)					2.460
Immobilienpreis für das Bewertungsobjekt [€] (gerundet)					344.000

Für die verhältnisskalierten Variablen ergaben sich folgende Ausprägungen, wobei Extrapolationen nicht zulässig sind.

	Eigentumswohnungen	Ein- und Zweifamilienhäuser, freistehend	Doppel- und Reihenhäuser
Anzahl Wohneinheiten in der Anlage	Min. 2 Max. 267 Mittel 23,8 Median 11		
Baujahr	Min. 1950 Max. 2023 Mittel 1998,1 Median 1995	Min. 1900 Max. 2018 Mittel 1974,8 Median 1972	Min. 1928 Max. 2017 Mittel 1984,5 Median 1987
Bodenrichtwert [€/m ²]	Min. 190 Max. 750 Mittel 398,7 Median 400	Min. 85 Max. 650 Mittel 312,5 Median 300	Min. 115 Max. 625 Mittel 320,7 Median 310
Gesamtgrundstücksfläche [m ²]		Min. 48 Max. 2565 Mittel 707,1 Median 664	Min. 32 Max. 1049 Mittel 335,2 Median 295
Wohnfläche [m ²]	Min. 22 Max. 234 Mittel 75,2 Median 75	Min. 70 Max. 296 Mittel 59,8 Median 154	Min. 70 Max. 254 Mittel 126,1 Median 120

Insbesondere in der Paderborner Innenstadt sind an verschiedenen Stellen Bodenrichtwerte gegeben, die teilweise weit über den Maximalwerten der Stichproben liegen. In Analogie zu den Überlegungen in Abschnitt 5.6 „Bodenrichtwerte für Innenstadtlagen“ ist bei der Anwendung der Immobilienrichtwerte die Verwendung des jeweiligen Maximums (beispielsweise für den Teilmarkt Eigentumswohnungen 750 €/m²) sachgerecht. Ebenso ist die Wohnlage in der Innenstadt im Grundsatz in der Kategorie „gut“ einzuordnen.

Veröffentlichung

Die Immobilienrichtwerte sind mit weiteren Informationen zur Grundstückswertermittlung unter www.boris.nrw.de veröffentlicht. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn hat mit den Immobilienrichtwerten einen Immobilienpreiskalkulator veröffentlicht, mit dem für eine über die kommunale Basiskarte ausgewählte und mit weiteren Angaben versehene Immobilie ein Wert in erster Näherung berechnet werden kann. Zu finden ist der Kalkulator u. a. auf den Seiten der Stadt Paderborn unter dem Link: <https://paderapps.de/map-apps/resources/apps/Immobilienpreiskalkulator/index.html?lang=de>

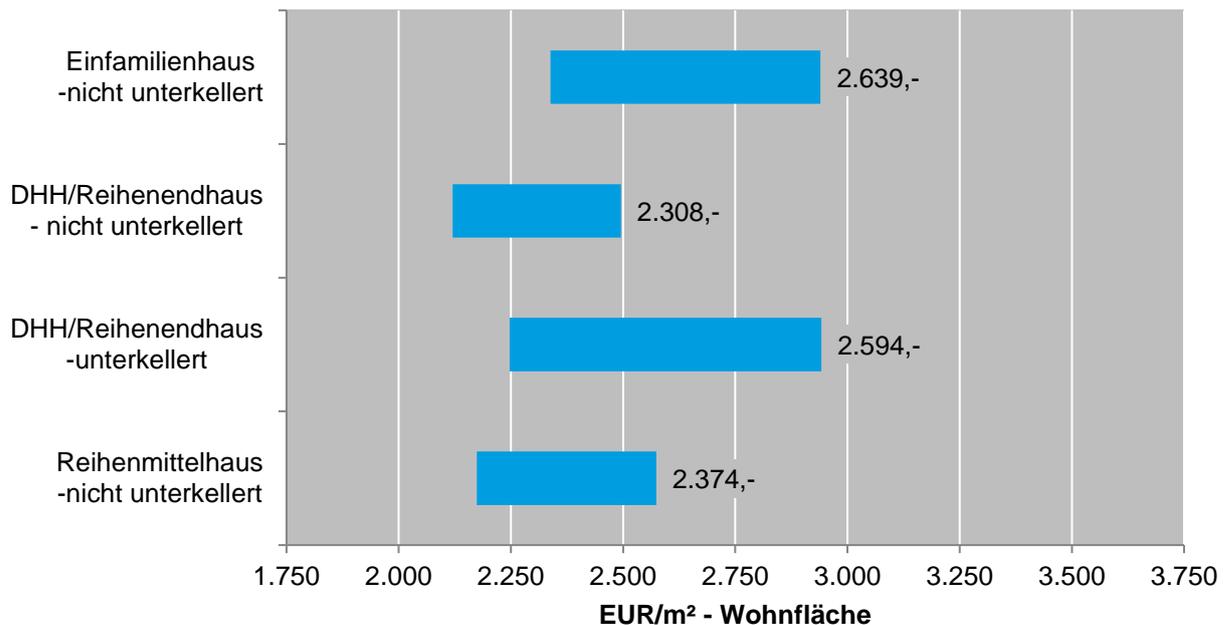
9 Für die Wertermittlung erforderliche Daten und Modellbeschreibungen

9.1 Gebäudefaktoren

Dargestellt ist jeweils der „Preis je m² Wohnfläche“ ohne Bodenwertanteil und ohne Wert von Garagen oder sonstigen Nebengebäuden. Dabei erfolgt die Ermittlung des Bodenwertes nach dem unter Abschnitt 9.2 beschriebenen Modell bzw. bei Neubauten wurden soweit bekannt die Ankaufpreise der Grundstücke berücksichtigt. Zur Anwendung der Vergleichsfaktoren wird auf die Ausführungen auf den folgenden Seiten verwiesen. Um eine aussagefähige Stichprobe zu erhalten, sind die Auswertejahre 2020 und 2021 zusammengefasst worden. In den Grafiken entspricht die Zahl rechts vom Balken dem Mittelwert der Stichprobe in €/m². Die Länge des Balkens stellt die statistische Unsicherheit dieses Mittelwertes dar. Bei den Einfamilienhäusern werden auch Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung berücksichtigt.

Bei Neubauobjekten ist zu berücksichtigen, dass die Außenanlagen nur die Anschlusskosten für die privaten Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) umfassen, weitere Außenanlagen werden i. d. R. vom Käufer erstellt. Auch die Kosten für Maler- und Tapezierarbeiten sind in den Preisen für Neubauten nicht enthalten.

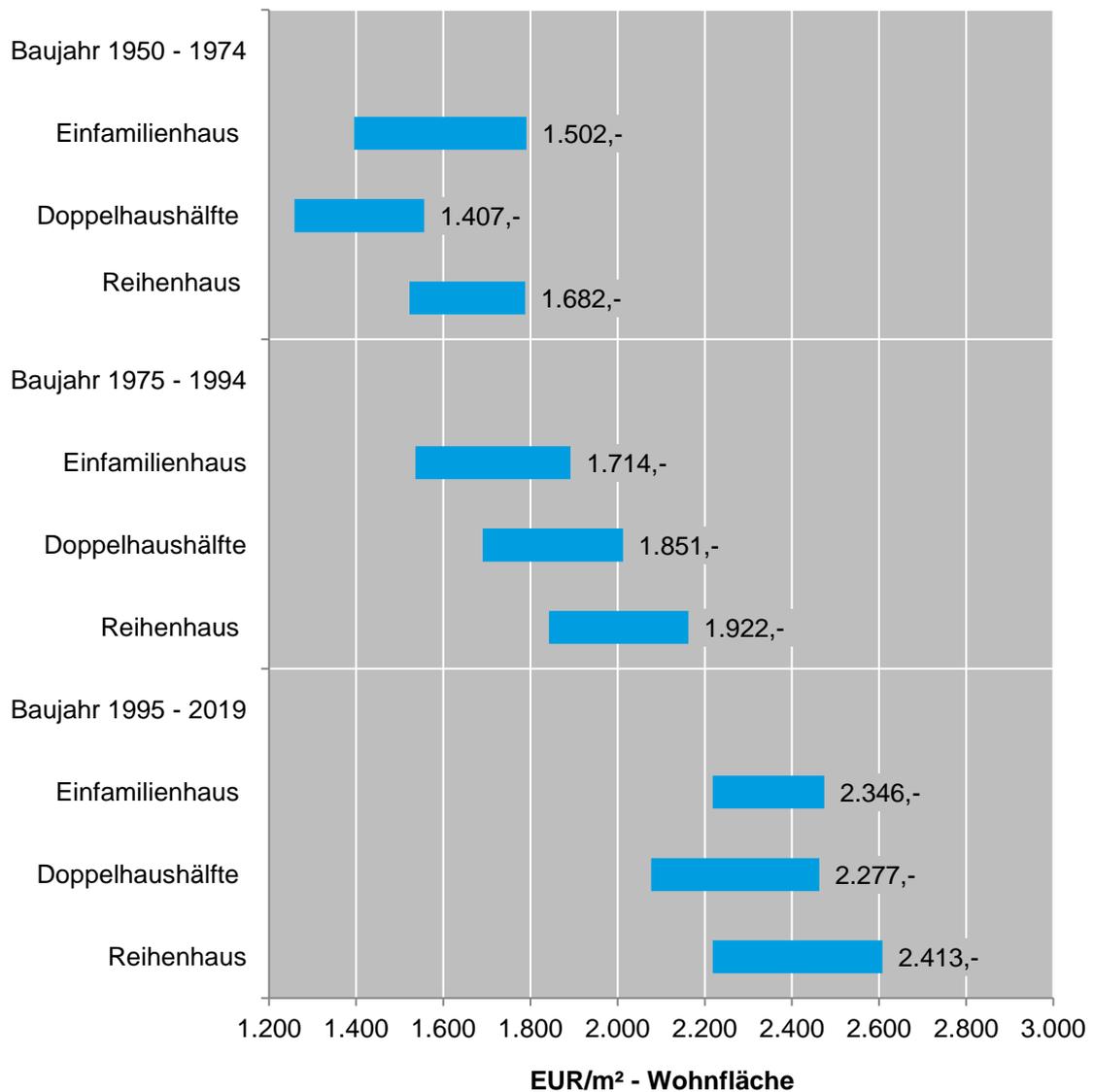
Freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte (DHH) / Reihenendhaus, Reihenmittelhaus - Neubau



Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – Neubau

Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte		
		Wohnfläche [m ²]	Grundstücks- größe [m ²]	Bodenwert [EUR /m ²]
Einfamilienhaus – nicht unterkellert	8	133	310	460,-
DHH/Reihenendhaus – nicht unterkellert	46	136	248	445,-
– unterkellert	9	138	259	495,-
Reihenmittelhaus – nicht unterkellert	28	129	169	402,-

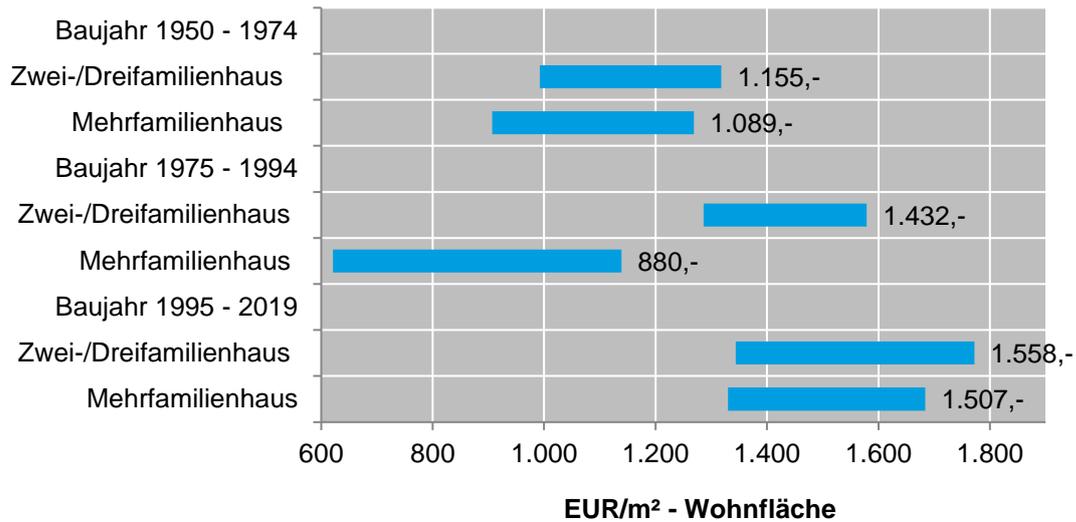
**Freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus/Reihenendhaus
und Reihenmittelhaus – ältere Baujahre / unterkellert**



Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien – ältere Baujahre

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauffälle	Mittelwerte			
			Bau- jahr	Wohn- fläche [m²]	Grund- stücks- größe [m²]	Bodenwert [EUR /m²]
Baujahr 1950 – 1974	Einfamilienhaus	23	1967	142	742	336,-
	Doppelhaushälfte	7	1961	122	486	318,-
	Reihenmittelhaus	5	1971	135	351	401,-
Baujahr 1975 – 1994	Einfamilienhaus	21	1984	164	677	287,-
	Doppelhaushälfte	16	1985	132	330	356,-
	Reihenmittelhaus	8	1986	130	267	381,-
Baujahr 1995 - 2019	Einfamilienhaus	9	2008	176	707	242,-
	Doppelhaushälfte	20	2003	132	296	329,-
	Reihenmittelhaus	4	2001	124	194	312,-

Zwei-/Dreifamilienhaus und Mehrfamilienhaus - unterkellert



Wertbestimmende Merkmale der einzelnen Gebäudekategorien

Altersklasse	Gebäudeart	Anzahl Kauf-fälle	Mittelwerte			
			Bau-jahr	Wohn-/Nutz-flä-che [m²]	Grund-stücks-größe [m²]	Boden-wert [EUR/m²]
Baujahr 1950 – 1974	Zwei-/Dreifamilienhaus	14	1966	204	564	397,-
	Mehrfamilienhaus	19	1967	409	702	469,-
Baujahr 1975 – 1994	Zwei-/Dreifamilienhaus	6	1987	247	538	339,-
	Mehrfamilienhaus	10	1985	693	939	409,-
Baujahr 1995 – 2019	Zwei-/Dreifamilienhaus	5	2002	198	437	219,-
	Mehrfamilienhaus	8	2003	487	848	339,-

In den Mehrfamilienhausobjekten sind auch gewerblich bzw. geschäftlich genutzte Flächen enthalten.

Die Anwendung der auf den Seiten 34 bis 36 zusammengestellten Gebäudefaktoren für die Bewertung eines Objektes hängt wesentlich davon ab, ob die sog. wertbestimmenden Merkmale des zu bewertenden Objektes mit den Merkmalen der Stichprobe übereinstimmen. Dies kann bezüglich Baujahr, Wohn-/Nutzfläche, Grundstücksgröße und Bodenwert je m² anhand der vorstehenden Tabellen überprüft werden.

Neben diesen Vergleichsfaktoren sind auch die unter der Internetadresse <https://www.boris.nrw.de> zum 01.01.2022 erstmalig abrufbaren Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Wertermittlung heranzuziehen. Diesbezüglich wird auf die Erläuterungen unter Ziffer 8 verwiesen.

9.2 Verkehrswertermittlung mittels Sachwertverfahren

Für die Verkehrswertermittlung von Einfamilienhäusern (mit Einliegerwohnung, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) sowie Zweifamilienhäusern wird neben dem Vergleichswertverfahren auch das Sachwertverfahren angewendet. Der Wert der baulichen Anlagen - wie Gebäude, Außenanlagen und Garagen bzw. Nebengebäude - wird aus den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) unter Berücksichtigung der Ausstattung und einer Alterswertminderung getrennt vom Bodenwert ermittelt. Die Summe aus dem Wert der baulichen Anlagen, dem Bodenwert und dem Wert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks, bei dem zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unberücksichtigt sind.

Für die sachgerechte Ermittlung des Verkehrswertes aus dem Sachwertverfahren ist eine Marktanpassung vorzunehmen. Gemäß § 35 Abs. 3 ImmoWertV sind dafür vorrangig Sachwertfaktoren heranzuziehen. Diese ergeben sich, indem für das vorliegende Kaufpreismaterial der Sachwert der Objekte mit deren Kaufpreisen ins Verhältnis gesetzt wird. Seit 2021 leitet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte zwar keine Sachwertfaktoren mehr ab, wobei der funktionale Zusammenhang zwischen den vorläufigen Sachwerten und den Kaufpreisen der geeigneten Kauffälle weiterhin berücksichtigt wurde. Über Regressionsanalysen wurden vielmehr direkte Funktionen zwischen den vorläufigen Sachwerten und den entsprechenden Kaufpreisen abgeleitet. Dazu standen die ausgewerteten Kauffälle aus den Jahren 2020 und 2021 zur Verfügung. Neben der Angabe der Funktionsgleichungen und des Bestimmtheitsmaßes R^2 , sind die Eckdaten der den Auswertungen zugrunde liegenden Stichproben angegeben. Dies ermöglicht dem Sachverständigen eine Einordnung und Interpretation der Ergebnisse in Fällen, in denen die Merkmale des zu bewertenden Objektes von den Merkmalen der Stichprobe abweichen. Nach der Marktanpassung des Sachwertes sind ggf. noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen. Erst dann ist der Sachwert des Grundstücks bestimmt (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV)

Damit diese Funktionen für die Bewertung angewandt werden können, ist bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes nach dem gleichen Modell vorzugehen, das auch der Auswertung der Kauffälle zugrunde liegt (Modellkonformität). Diese Auswertungen erfolgten auf Grundlage des „Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren der AGVGA NRW“ vom 21.06.2016 und 11.07.2017 (siehe www.boris.nrw.de), das wiederum auf der Sachwertrichtlinie (SW – RL) vom 09.09.2012 fußt. Zusätzlich sind die nachfolgend aufgeführten Abweichungen bzw. Ergänzungen von diesem Modell bei der Ermittlung der Sachwerte zu beachten:

- **Bodenwertermittlung**
Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenwert eines Grundstücks ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Nach Abs. 5 ist jedoch ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen d. h. realisierbaren Nutzung zu berücksichtigen. Entsprechend dieser Vorgabe wird die maßgebliche (= maximal realisierbare) wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) mit der tatsächlichen WGFZ verglichen. Sobald die Differenz aus maßgeblicher und tatsächlicher WGFZ mehr als 0,2 beträgt und das Gebäude nicht älter als 40 Jahre ist, wird die tatsächlich niedrigere Ausnutzung wertmäßig berücksichtigt. Dazu wird zuerst der Bodenwert auf Grundlage der tatsächlichen Ausnutzung ermittelt. Der so ermittelte Bodenwert wird anhand der WGFZ-Umrechnungskoeffizienten auf die maßgebliche höhere Ausnutzung umgerechnet. Die Differenz zwischen den so bestimmten Bodenwerten wird mit Hilfe des Liegenschaftszinssatzes für die tatsächliche Nutzung (siehe dazu Ziffer 9.3) abgezinst. Der Zeitraum bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer des Gebäudes, wobei abweichend von den üblicherweise angesetzten 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer (GND) hier nur eine GND von 70 Jahren angehalten wird. Diesem Vorgehen

liegt der Gedanke zugrunde, dass auf Grund des knappen Angebotes an Bauland ein minderausgenutztes Grundstück eher für eine Neubebauung freigelegt wird. Bei einem zum Bewertungsstichtag 30 Jahre alten Gebäude erfolgt die Abzinsung der Bodenwertdifferenz also über 40 Jahre und nicht über die im Sachwertverfahren angesetzte Restnutzungsdauer von 50 Jahren. Die Summe aus dem Bodenwert für die tatsächliche Ausnutzung und dem abgezinsten Differenzbetrag ergibt den Bodenwert des Grundstücks.

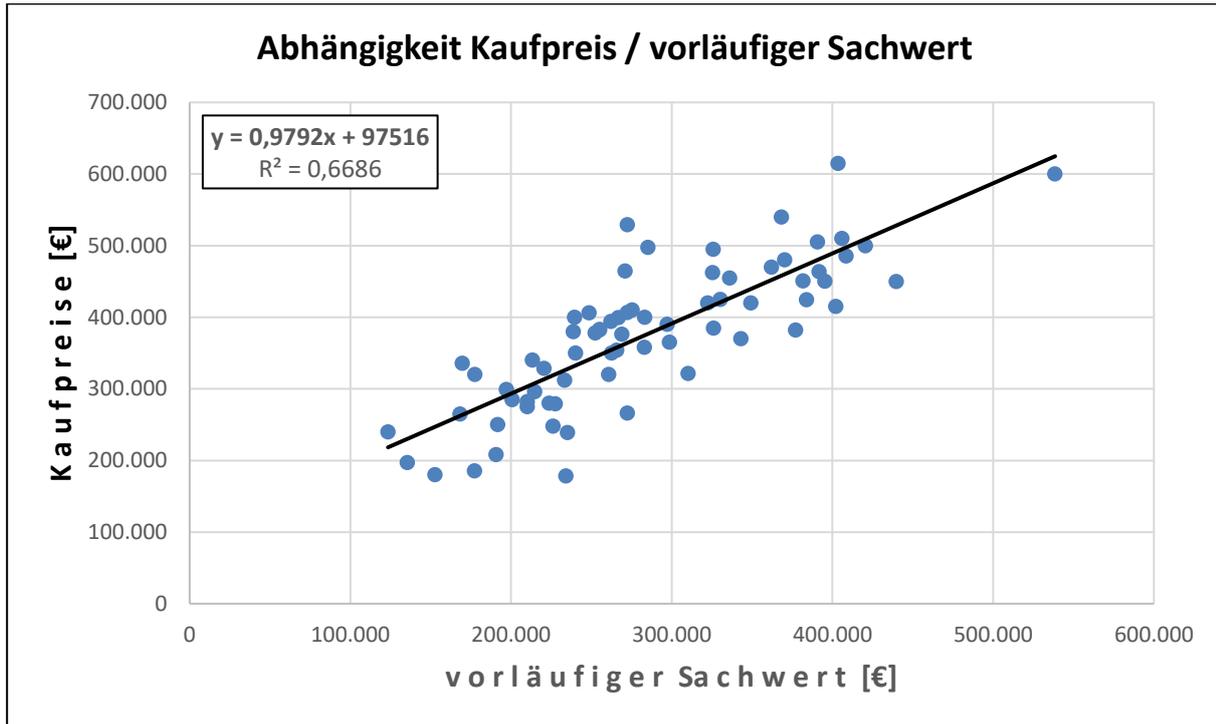
- Für Zweifamilienhäuser führt das zweite Bad im Objekt nicht zu einem gehobenen Gebäudestandard; vielmehr werden die Beschreibungen des Gebäudestandards in der Anlage 2 je Wohneinheit verstanden.
- Die Anlage 3 des AGVGA-Modells findet keine Anwendung. Die Gesamtnutzungsdauer der Sachwertobjekte ist vielmehr einheitlich mit 80 Jahren anzuhalten.
- Die Anlage 5 des AGVGA-Modells wird berücksichtigt, wobei folgende Ausnahmen gelten:
 - Bei nicht ausgebauten Dachgeschossen entfällt i. d. R. eine Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels (Punkt 1.3). Dieser Sachverhalt hat immer Auswirkungen auf die Nutzbarkeit eines nicht ausgebauten Dachgeschosses und wird daher bei der Wahl eines entsprechenden Zu- oder Abschlages gemäß Punkt 1.2 berücksichtigt.
 - Ein Spitzbodenausbau (Punkt 2.2) wird nicht über Zuschläge zu den entsprechenden Kostenkennwerten gewürdigt, sondern wird nach Herstellungskosten kalkuliert und als Sonderbauausführung berücksichtigt.
- Der Wert von Außenanlagen entspricht dem Wert der Anschlusskosten zuzüglich eines nach dem Alter, dem Umfang und des absoluten Bodenwertes gestaffelten Zuschlages für die sonstigen Außenanlagen.

Ausgehend von den nach diesen Vorgaben ermittelten vorläufigen Sachwerten können mittels der folgenden Funktionen die marktangepassten Sachwerte für die jeweiligen Objekte abgeleitet werden.

Bei der Ableitung der Funktionen wurde detektiert, dass weitere signifikante Einflüsse - hier ist zum Beispiel der Lagewert ausgedrückt durch den zonalen Bodenrichtwert zu nennen – nicht vorliegen.

Hinsichtlich der Gebäudetypen wurde festgestellt, dass einerseits Reihenmittelhäuser zusammen mit Reihenendhäuser bzw. Doppelhaushälften ausgewertet werden können und andererseits Einfamilienhäuser sowohl mit als auch ohne Einliegerwohnung mit Zweifamilienhäusern zusammengefasst werden können. Dies sichert ausreichend große Stichproben und zuverlässige Ergebnisse, ausgedrückt u. a. durch die Bestimmtheitsmaße R^2 .

Doppelhaushälften, Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser



Marktangepasster Sachwert in € = $0,9792 \times$ vorläufiger Sachwert in € + 97.516 €

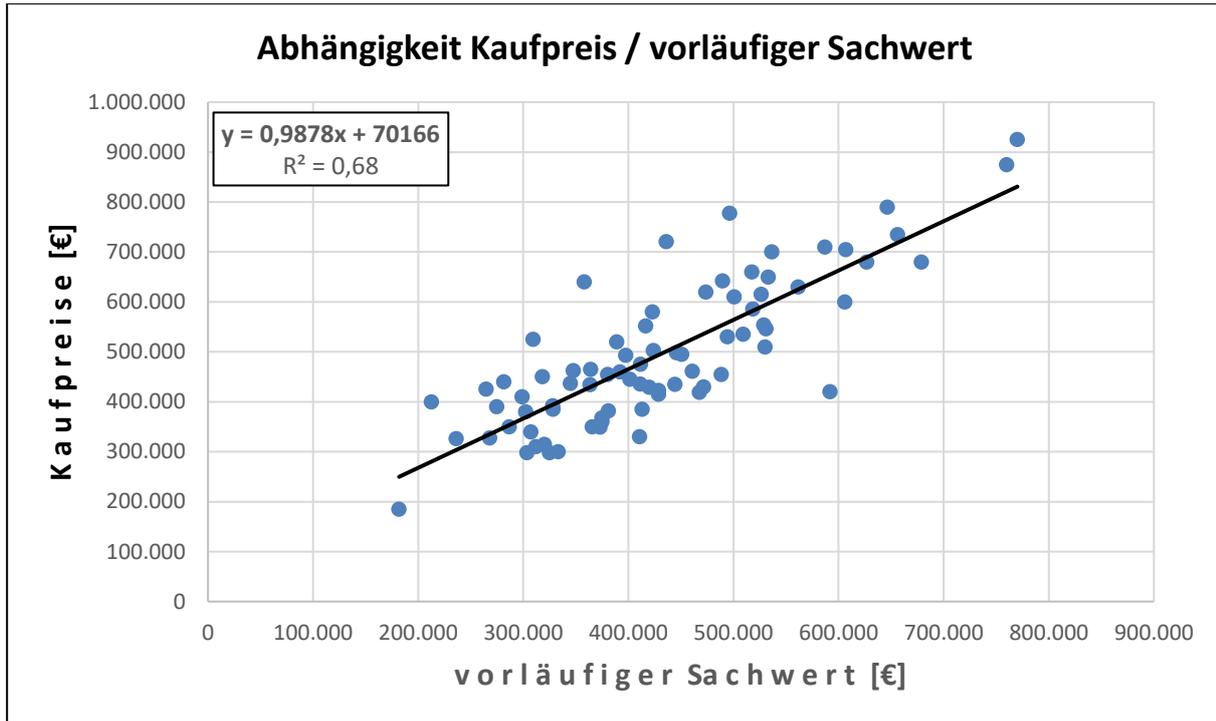
Die Stichprobe zur Ableitung der vorstehenden Funktion umfasst 70 Kauffälle der Jahre 2020 und 2021, die folgende Merkmale aufweisen:

Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert
Baulandfläche [m²]	101	760	368
angepasster BRW [€/m²]	190	593	344
RND [Jahre]	14	77	43
Ausstattungs-kategorie	1,6	4,5	2,7
BGF [m²]	138	598	269
vorläufiger Sachwert [€]	123.000	539.000	284.000

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse der o. a. Funktion für ausgewählte vorläufige Sachwerte dargestellt. Eine Interpolation in den Grenzen der Stichprobe ist zulässig.

vorläufiger Sachwert [€]	marktangepasster Sachwert [€]
100.000	195.436
200.000	293.356
300.000	391.276
400.000	489.196
500.000	587.116

Ein- und Zweifamilienhäuser



Marktangepasster Sachwert in € = $0,9878 \times$ vorläufiger Sachwert in € + 70.166 €

Die Stichprobe zur Ableitung der vorstehenden Funktion umfasst 78 Kauffälle der Jahre 2020 und 2021, die folgende Merkmale aufweisen:

Merkmale	Minimum	Maximum	Mittelwert
Baulandfläche [m²]	235	1578	671
angepasster BRW [€/m²]	138	650	302
RND [Jahre]	16	75	41
Ausstattungsstufe	1,6	4,3	2,7
BGF [m²]	199	608	364
vorläufiger Sachwert [€]	182.000	770.000	430.000

In der nachfolgenden Tabelle sind die Ergebnisse der o. a. Funktion für ausgewählte vorläufige Sachwerte dargestellt. Eine Interpolation in den Grenzen der Stichprobe ist zulässig.

vorläufiger Sachwert [€]	marktangepasster Sachwert [€]
200.000	267.726
300.000	366.506
400.000	465.286
500.000	564.066
600.000	662.846
700.000	761.626

9.3 Liegenschaftszinssätze/Ertragsfaktoren

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert einer Liegenschaft im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er gilt als Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals und ist somit nicht mit dem Kapitalmarktzins gleichzusetzen. Liegenschaftszinssätze werden für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke abgeleitet. Die Ermittlung des Zinssatzes erfolgt auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen, entsprechenden Reinerträgen und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer.

Für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Ertragsfaktoren wurden die Kauffälle der Auswertejahre 2020 und 2021 berücksichtigt. Die Berechnung der Zinssätze erfolgte vorrangig (soweit vorhanden) auf Grundlage von tatsächlich erzielten Mieten, sofern der Mietspiegel deren Nachhaltigkeit bestätigte. Weiterhin wurde die Nettokaltmiete aus dem seit 01.03.2021 gültigen Mietspiegel der Stadt Paderborn und bei gewerblichen Immobilien aus Veröffentlichungen des IVD und der IHK abgeleitet. Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Eigentumswohnungen im Erstverkauf ist ebenfalls der entsprechende Mietspiegelwert angehalten worden. Bei Wohngebäuden wurden nur Objekte berücksichtigt, die eine Restnutzungsdauer von mehr als 25 Jahren aufweisen.

Die Liegenschaftszinssätze für die herangezogenen Kauffälle der Jahre 2020/2021 wurden auf Grundlage des Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der AGVGA vom 21.06.2016 ermittelt. Dieses Modell wurde an die Inhalte der ImmoWertV und der Ertragswertrichtlinie (EW-RL) angepasst (siehe www.boris.nrw.de)

Ertragsfaktoren geben das Verhältnis vom Kaufpreis zum Jahresrohertrag, ermittelt aus Nettokaltmieten, wieder. Der Quotient sagt aus, nach wie vielen Jahren der Kaufpreis einer Immobilie durch den Jahresrohertrag gedeckt wird. Bei den angegebenen Ertragsfaktoren handelt es sich um Mittelwerte.

Die Differenzierung der anzuwendenden Liegenschaftszinssätze insbesondere zwischen „Büro- und Geschäftshäusern“ einerseits und „Gewerbe-/Industrieobjekte“ andererseits ist im Grundsatz abhängig von der planungsrechtlich zulässigen Nutzung.

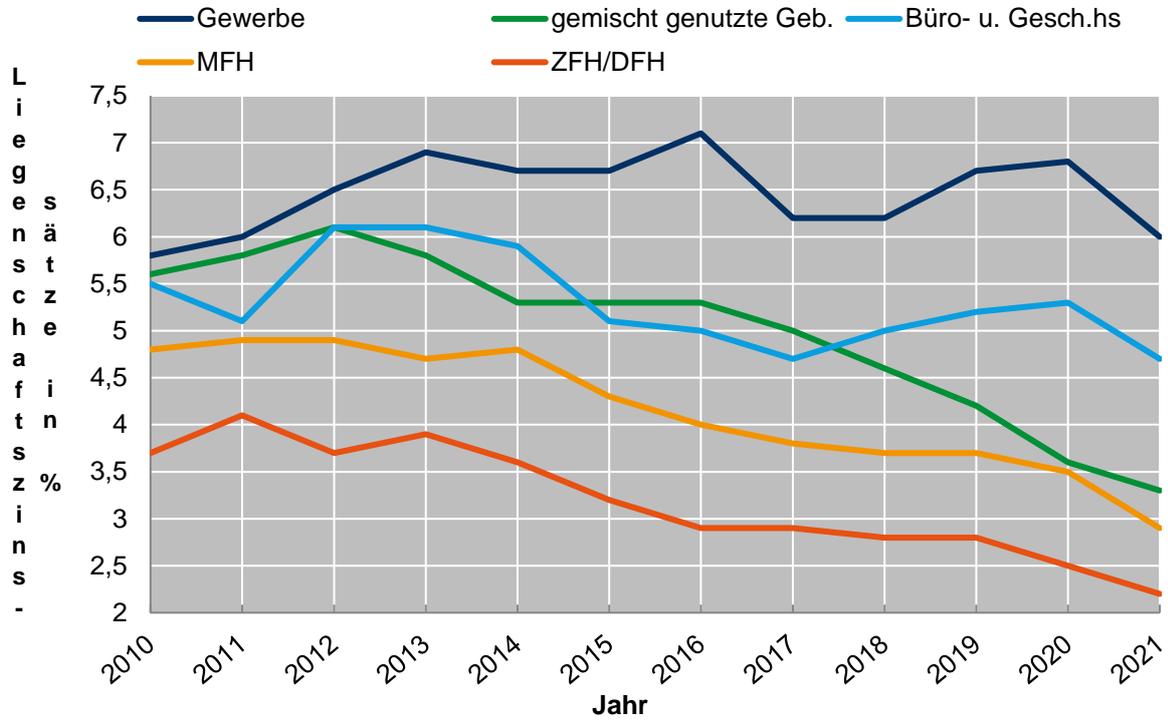
Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren nach tatsächlicher Nutzung des Gebäudes

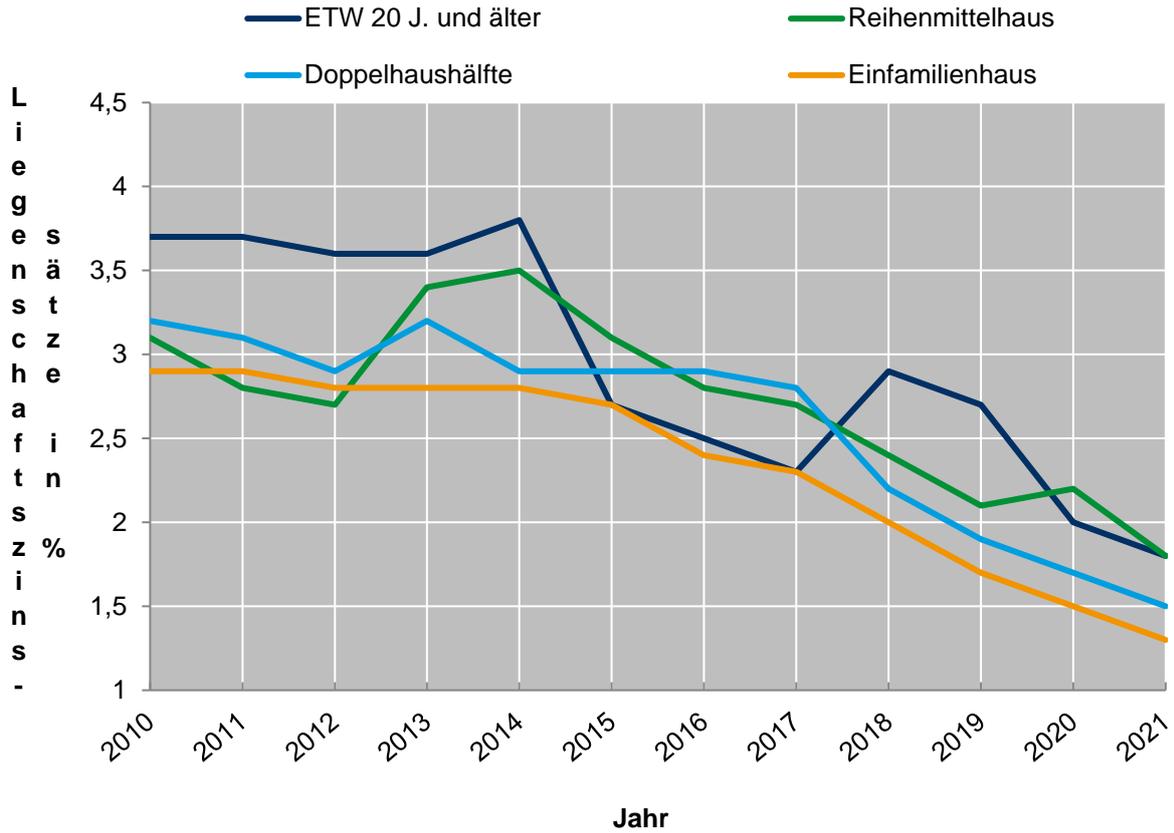
In Klammern ist die Zahl der für die Auswertung herangezogenen Vergleichswerte angegeben.

Objektart	Liegenschaftszinssatz Mittelwert u. Standardabweichung in [%]	Ertragsfaktor
Einfamilienhaus auch mit Einliegerwohnung (29)	1,3 ± 0,5	37
Doppelhaushälfte inkl. Reihenendhaus (26)	1,5 ± 0,5	34
Reihenmittelhaus (16)	1,8 ± 0,8	29
Zwei- und Dreifamilienhaus (22)	2,3 ± 0,6	26
Mehrfamilienhaus inkl. gewerblicher Anteil bis 20 % des Jahresrohertrages (37)	2,9 ± 1,1	22
gemischt genutztes Gebäude gewerbl. Anteil über 20 % des Jahresrohertrages (6)	3,3 ± 1,0	21
Büro- und Geschäftshaus (4)	4,7 ± 0,5	15
Gewerbe-/Industrieobjekt (8)	6,0 ± 1,2	12
Eigentumswohnung		
- Erstverkauf (127)	1,5 ± 0,4	39
- 5 bis 15 Jahre alt (43)	1,4 ± 0,6	38
- 20 Jahre und älter (198)	1,8 ± 0,9	27

Für einzelne ältere, größere Eigentumswohnanlagen weichen in der Kategorie 20 Jahre und älter die Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren erheblich von den Mittelwerten ab.

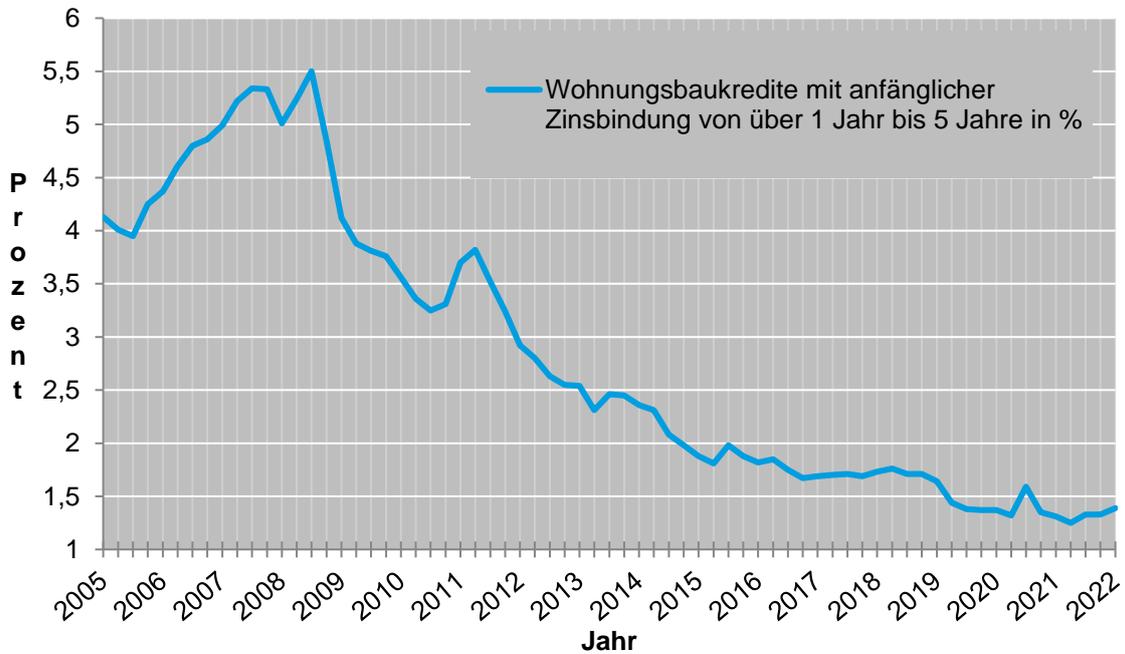
Entwicklung der Liegenschaftszinssätze





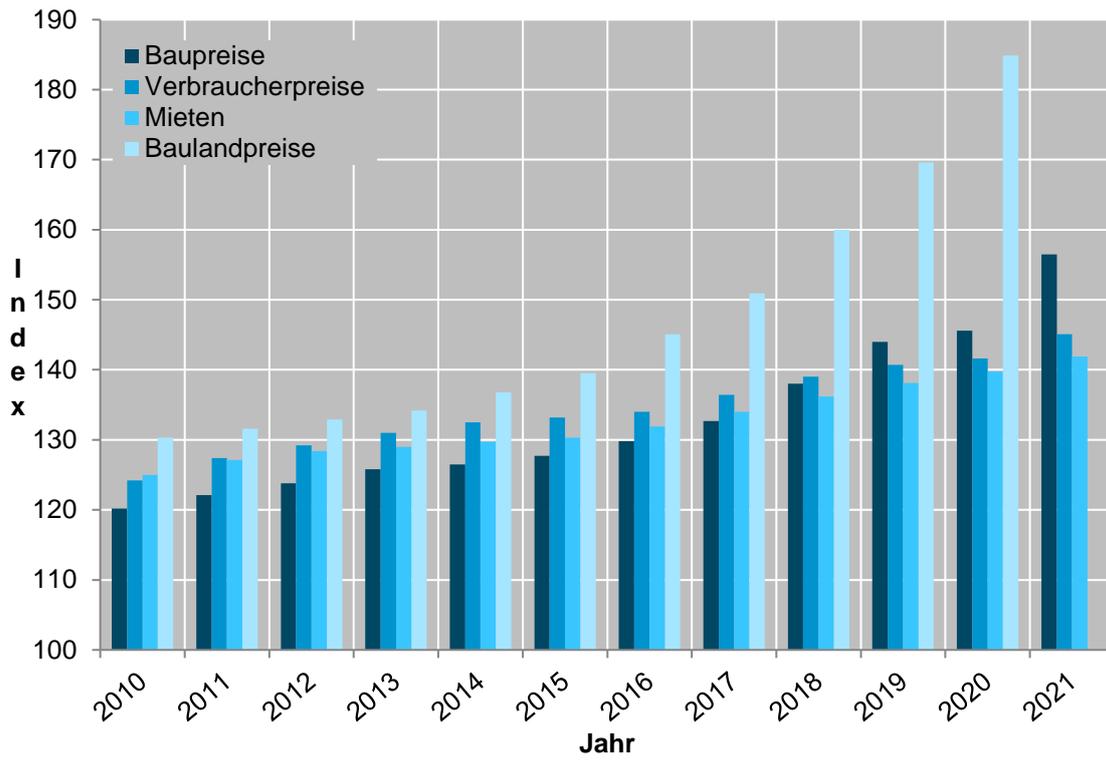
10 Rahmendaten

Zinsentwicklung



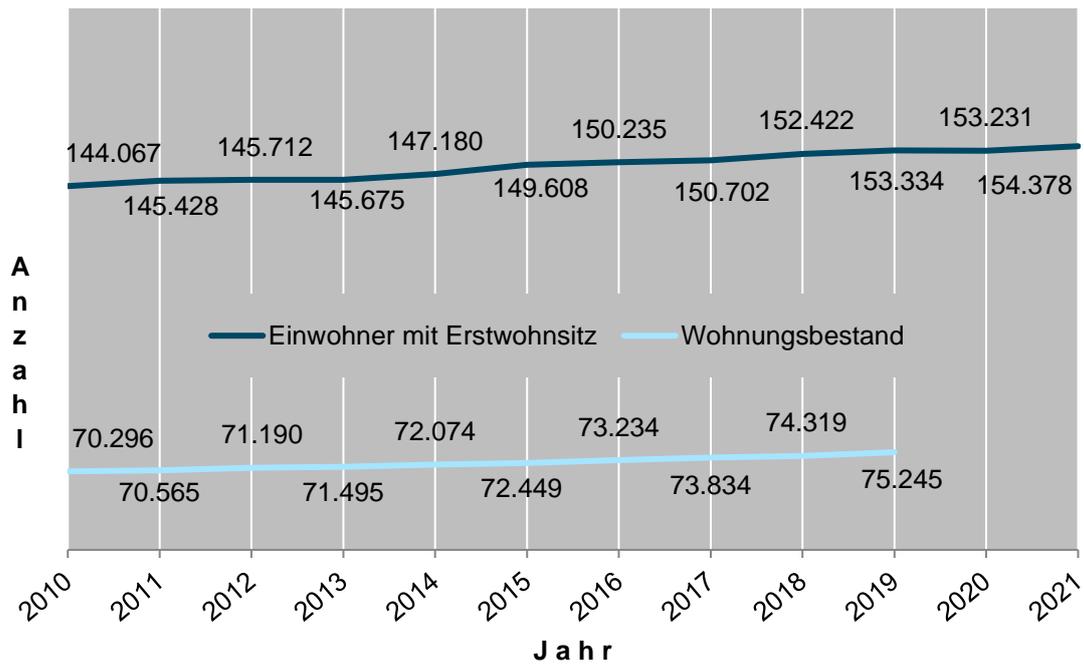
Quelle: Monatsberichte der Deutschen Bundesbank

Rahmendaten NRW - Entwicklung



Quelle: Information und Technik NRW; Geschäftsbereich Statistik Oberer Gutachterausschuss NRW

Strukturdaten der Stadt Paderborn - Entwicklung



Quelle: Referat Statistik

11 Sonstige Angaben

10.1 Grundstücksmarkt im übrigen Gebiet des Kreises Paderborn

Für das übrige Kreisgebiet des Kreises Paderborn ist ein eigener Gutachterausschuss zuständig. Auch dieser Gutachterausschuss gibt einen Grundstücksmarktbericht heraus und ermittelt und beschließt Bodenrichtwerte. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Paderborn wurde beim Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung des Kreises eingerichtet. Die Anschrift lautet:

Aldegrevestraße 10-14, 33102 Paderborn
Ansprechpartner u.a. Herr Schmalz; Tel. 05251 – 308 6209
Internetadresse: www.kreis-paderborn.de/gutachterausschuss

10.2 Überregionaler Grundstücksmarkt und landesweites Bodenrichtwert-informationssystem

Zur Optimierung der Markttransparenz werden in **BORIS NRW**, dem zentralen Informationssystem der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Nordrhein-Westfalen, verschiedene Anwendungen im Internet bereitgestellt.

Neben den flächendeckend abgeleiteten Bodenrichtwerten, den Immobilienrichtwerten und den Grundstücksmarktberichten, ist dies insbesondere eine allgemeine Preisauskunft zu Wohnimmobilien, soweit die entsprechenden Kauffalldaten aufbereitet wurden.

Internetadresse: www.boris.nrw.de

10.3 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Paderborn

Vorsitzender

Dipl.-Ing. Markus Schröder

Stellvertretender Vorsitzender

Dipl.-Ing. Rainer Ahmann

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter

Dipl.-Ing. Michael Klosson

Dipl.-Ing. Axel Gurok

Dipl.-Ing. (agr.) Egmont Rudolphi

Ehrenamtliche Gutachter und Gutachterinnen

Dipl.-Ing. Rudolf Becker

Dipl. Betriebswirtin (FH) Bianca Born

Dipl.-Ing. (FH) Jytte Droste

Dipl.-Ing. Johannes Glahn

Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Grebe

Dipl.-Ing. (FH) Helga Karhan

Dipl.-Bankbetriebswirt Siegmund Höweken

Dipl.-Ing. Birgit Reineke

Dipl.-Ing. (FH) Martina Tebel

Dipl.-Ing. Hubert Wewer

Vertreterin des Finanzamtes

Dipl. Finanzwirtin Yvonne Leifeld